



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 339 315
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØSTERHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 945 044	1 938 468
Sum inntekter		1 945 044	1 938 468
Kostnader			
Lønnskostnad		234 832	216 679
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 090	
Annen driftskostnad		1 139 651	1 095 338
Sum kostnader		1 379 573	1 312 017
Driftsresultat		565 471	626 451
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 865	1 212
Sum finansinntekter		5 865	1 212
Annen finanskostnad		152 884	105 772
Sum finanskostnader		152 884	105 772
Netto finans		-147 019	-104 560
Ordinært resultat før skattekostnad		418 452	521 891
Ordinært resultat etter skattekostnad		418 452	521 891
Årsresultat		418 452	521 891
Totalresultat		418 452	521 891
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		418 452	521 891
Sum overføringer og disponeringer		418 452	521 891



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 539 140	4 539 140
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 064	9 704
Sum varige driftsmidler		4 569 204	4 548 844
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		9 600	9 600
Andre fordringer		50 640	
Sum finansielle anleggsmidler		60 240	9 600
Sum anleggsmidler		4 629 444	4 558 444
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		168 857	141 022
Sum fordringer		168 857	141 022
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 082 543	935 532
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 082 543	935 532
Sum omløpsmidler		1 251 400	1 076 553
SUM EIENDELER		5 880 844	5 634 997



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 700	4 700
Sum innskutt egenkapital		4 700	4 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		658 210	239 758
Sum opptjent egenkapital		658 210	239 758
Sum egenkapital		662 910	244 458
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 863 015	5 090 172
Øvrig langsiktig gjeld		291 588	241 200
Sum annen langsiktig gjeld		5 154 603	5 331 372
Sum langsiktig gjeld		5 154 603	5 331 372
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 173	600
Leverandørgjeld		34 572	37 470
Skyldige offentlige avgifter		15 273	10 144
Annen kortsiktig gjeld		12 312	10 953
Sum kortsiktig gjeld		63 331	59 167
Sum gjeld		5 217 934	5 390 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 880 844	5 634 997



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393799

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 339 315
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØSTERHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 948 339 315
SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 945 044	1 938 468
Sum inntekter		1 945 044	1 938 468
Kostnader			
Lønnskostnad		234 832	216 679
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 090	
Annen driftskostnad		1 139 651	1 095 338
Sum kostnader		1 379 573	1 312 017
Driftsresultat		565 471	626 451
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 865	1 212
Sum finansinntekter		5 865	1 212
Annen finanskostnad		152 884	105 772
Sum finanskostnader		152 884	105 772
Netto finans		-147 019	-104 560
Ordinært resultat før skattekostnad		418 452	521 891
Ordinært resultat etter skattekostnad		418 452	521 891
Årsresultat		418 452	521 891
Totalresultat		418 452	521 891
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		418 452	521 891
Sum overføringer og disponeringer		418 452	521 891



Organisasjonsnr: 948 339 315
SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 539 140	4 539 140
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 064	9 704
Sum varige driftsmidler		4 569 204	4 548 844
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		9 600	9 600
Andre fordringer		50 640	
Sum finansielle anleggsmidler		60 240	9 600
Sum anleggsmidler		4 629 444	4 558 444
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		168 857	141 022
Sum fordringer		168 857	141 022
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 082 543	935 532
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 082 543	935 532
Sum omløpsmidler		1 251 400	1 076 553
SUM EIENDELER		5 880 844	5 634 997

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	4 700	4 700
Sum innskutt egenkapital	4 700	4 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	658 210	239 758
Sum opptjent egenkapital	658 210	239 758
Sum egenkapital	662 910	244 458
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 863 015	5 090 172
Øvrig langsiktig gjeld	291 588	241 200
Sum annen langsiktig gjeld	5 154 603	5 331 372
Sum langsiktig gjeld	5 154 603	5 331 372
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 173	600
Leverandørgjeld	34 572	37 470
Skyldige offentlige avgifter	15 273	10 144
Annen kortsiktig gjeld	12 312	10 953
Sum kortsiktig gjeld	63 331	59 167
Sum gjeld	5 217 934	5 390 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 880 844	5 634 997



Organisasjonsnr: 948 339 315
SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

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



Årsmøte 2023

Søsterhaugen Borettslag

13. april 2023

Selskapsnummer: 130





Velkommen til årsmøte i Søsterhaugen 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.

Dato for årsmøtet:

13. april 2023 kl. 18:30, Det Røde Huset i Gaustadveien.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Honorar for valgkomiteen
8. Prosjekthonorar for gjennomføring av balkongprosjekt
9. Utarbeiding av retningslinjer/vedtekter for garasjelaget
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Jon Christian Lie og Mathis Sølverud 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport Søsterhaugen BRL 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr



Sak 7

Honorar for valgkomiteen

Forslag fremmet av:

Magne Vollen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteen i borettslaget innvilges hvert år (fra og med 2023) et beløp på kr. 5000 som utbetales i desember samme år.

Styrets innstilling

Styret er positive til forlaget

Forslag til vedtak

Valgkomiteen i borettslaget innvilges hvert år (fra og med 2023) et beløp på kr. 5000 som utbetales i desember samme år.

Sak 8

Prosjekthonorar for gjennomføring av balkongprosjekt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I løpet av styreperioden har styret lagt ned en betydelig innsats for å få gjennomført vedlikehold av balkonger i løpet av 2023. I mars signerte styret kontrakt med entreprenør som er valgt, og prosjektperioden er kontraktsfestet å bli i månedsskiftet Mai/Juni. I forkant og underveis i prosjektperioden vil det bli en større belastning enn normalt på styret for å få gjennomført prosjektet.

Styret vil foreslå en tilleggsgodtgjørelse på 20 000 kr for ekstraordinært styrearbeid i forbindelse med gjennomføring av rehabilitering av balkonger. Godtgjørelsen er delvis for arbeidet som er lagt ned i løpet av 2022 og for arbeidet som vil være nødvendig i prosjektperioden (April-Juni 2023). Tilleggsgodtgjørelsen utbetales i august 2023.

Forslag til vedtak

Styret innvilges et prosjekthonorar på 20 000 kr som utbetales i august 2023



Sak 9

Utarbeiding av retningslinjer/vedtekter for garasjelaget

Forslag fremmet av:

Unni Schultz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har nå en stund vært garasjeønsker fra våre beboere, og det er ofte for få parkeringsplasser. Mange flere beboere har bil i dag enn i 1963, da garasjene ble satt opp av Widerø's Flyselskap. Behovet for garasje var i starten liten; de fleste av innskyterne var med for å få dette til med tanke på senere behov.

Det er nå nye behov.

Forslag: Ledige garasjer blir avertert/gjort kjent ved oppslag og tildelt søker med lengst ansiennitet og med behov for garasje. Nye leiere blir skriftlig gjort oppmerksom på at de disponerer garasjen så lenge vedkommende er medlem av borettslaget, har dette som primærbolig og har bil.

Leiere av garasje kan kun fremleie til medlemmer boende i borettslaget - altså ikke til den det fremleies til.

Forslag til vedtak

Jeg ber derfor Generalforsamlingen la styret i borettslaget i løpet av første halvår å utarbeide nye retningslinjer/vedtekter for forvaltningen av garasjene.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det ikke er innstilt noen til valgkomité, og vi er derfor avhengige av at noen melder seg på generalforsamlingen. De som ønsker å stille, bes møte opp på generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Haug Aalby

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kirsti Nordby

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Schliemann
- Unni Schultz

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Innstilling_96626.pdf



Sak 11

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:

- Andreas Aalby

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Susanne Ormerud



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Haug Aalby	Gaustadveien 17 A
Styremedlem	Kirsti Nordby	Gaustadveien 17 A
Styremedlem	Susanne Michaela Ormerod	Gaustadveien 17 B
Styremedlem	John Schmidt	Gaustadveien 17 B
Varamedlem	Nina Schliemann	Gaustadveien 19 B
Varamedlem	Unni Schultz	Gaustadveien 17 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Andreas Haug Aalby Gaustadveien 17 A

Varadelegert

Valgkomiteen

Magne Vollen Gaustadveien 19 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sosterhaugen@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Søsterhaugen Borettslag

Borettslaget består av 47 andelsleiligheter.

Søsterhaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948339315, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

42 73

Første innflytting skjedde i 1955.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Søsterhaugen Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold.

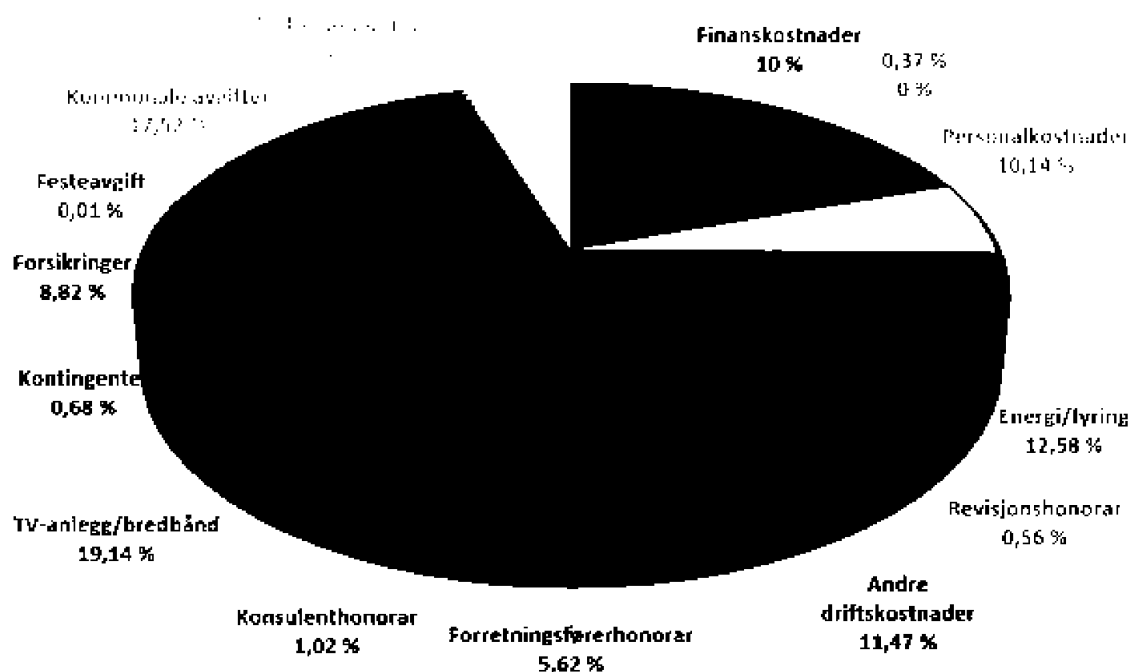
Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til større vedlikehold som omfatter balkongrehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømskatten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søsterhaugen Borettslag.

Lån

Søsterhaugen Borettslag har ett lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 4,2% for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. Styret så det heller hensiktsmessig å øke innkrevingen av trappevask og TV/internett fra 01.01.23, da de respektive kostnadspostene har økt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Søsterhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søsterhaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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, 23. februar 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SØSTERHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 339 315, KUNDENR. 130

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 017 386	1 240 178	1 017 386	1 188 070
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	418 452	521 891	281 750	-949 784
Tilbakeføring av avskrivning	13 5 090	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 -25 450	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0	0	0	1 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -227 157	-744 683	-242 000	-229 000
Innsk. øremerk. bankkto	-252	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	170 683	-222 792	39 750	-178 784
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 188 069	1 017 386	1 057 136	1 009 286
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 251 400	1 076 553		
Kortsiktig gjeld	-63 331	-59 167		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 188 069	1 017 386		



SØSTERHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 339 315, KUNDENR. 130

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 945 044	1 938 468	1 945 000	2 096 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 945 044	1 938 468	1 945 000	2 096 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-139 832	-126 679	-155 000	-132 222
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	13	-5 090	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 750	-6 215	-5 000	-8 000
Andre honorarer		-5 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-77 500	-75 610	-74 000	-82 000
Konsulenthonorar	6	-14 046	-3 920	-20 000	-149 992
Kontingenter		-9 400	-9 400	-9 400	0
Drift og vedlikehold	7	-71 717	-137 273	-300 000	-1 198 492
Forsikringer		-121 682	-111 055	-115 000	-134 000
Festeavgift		-78	-78	0	-78
Kommunale avgifter	8	-241 656	-231 178	-234 250	-284 000
Energi/fyring		-173 542	-141 478	-150 000	-255 000
TV-anlegg/bredbånd		-264 000	-246 900	-240 000	-287 000
Andre driftskostnader	9	-158 281	-132 231	-162 000	-148 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 379 573	-1 312 017	-1 554 650	-2 768 784
DRIFTSRESULTAT		565 471	626 451	390 350	-672 784
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 865	1 212	0	0
Finanskostnader	11	-152 884	-105 772	-108 600	-277 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-147 019	-104 560	-108 600	-277 000
ÅRSRESULTAT		418 452	521 891	281 750	-949 784
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		418 452	239 758		
Reduksjon udekket tap		0	282 133		



SØSTERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 339 315, KUNDENR. 130
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 539 140	4 539 140
Andre varige driftsmidler	13	30 064	9 704
Aksjer og andeler	14	9 600	9 600
Miljøbankkonto, øremerket		50 640	0
SUM ANLEGGSMIDLER		4 629 444	4 558 444
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		168 857	141 022
Driftskonto OBOS-banken		508 407	369 158
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 919	5 850
Sparekonto OBOS-banken		565 217	560 524
SUM OMLØPSMIDLER		1 251 400	1 076 553
SUM EIENDELER		5 880 844	5 634 997
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 47 * 100		4 700	4 700
Opptjent egenkapital		658 210	239 758
SUM EGENKAPITAL		662 910	244 458
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 863 015	5 090 172
Borettsinnskudd	16	241 200	241 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	50 388	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 154 603	5 331 372
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		34 572	37 470
Skyldige offentlige avgifter	18	15 273	10 144
Påløpte renter		1 173	600
Annen kortsiktig gjeld	19	12 313	10 953
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 331	59 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 880 844	5 634 997
Pantstillelse	20	12 286 200	12 286 200
Garantiansvar		0	0



Oslo, 20.02.2023
Styret i Søsterhaugen Borettslag

Andreas Haug Aalby
/s/

Kirsti Nordby /s/

Susanne M. Ormerod /s/

John Schmidt /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 651 104
Kapitalutgifter	158 400
Internett 20/5 Mbps	70 500
Trappevask	63 240
Garasje	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 945 044

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-98 500
Påløpte feriepengene	-12 313
Arbeidsgiveravgift	-29 020
SUM PERSONALKOSTNADER	-139 832

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 2021/2022, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 808, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 046
SUM KONSULENTHONORAR	-14 046

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 660
Drift/vedlikehold VVS	-27 515
Drift/vedlikehold elektro	-24 343
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 866
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 890
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 500
Kostnader dugnader	-1 943
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-71 717

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-160 766
Feieavgift	-10 260
Renovasjonsavgift	-70 630
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-241 656

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-400
Container	-7 452
Verktøy og redskaper	-5 391
Lyspærer og sikringer	-596
Renhold ved firmaer	-81 330
Snørydding	-42 579
Andre fremmede tjenester	-826
Trykksaker	-2 029
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 440
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 808
Andre kontorkostnader	-390
Porto	-1 340
Bank- og kortgebyr	-2 441
Velferdskostnader	-8 259
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-158 281

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	920
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 945
SUM FINANSINTEKTER	5 865

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-152 884
SUM FINANSKOSTNADER	-152 884

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	1 368 000
Oppskrevet 1972	417 940
Tilgang 1994	2 753 200
SUM BYGNINGER	4 539 140

Gnr.42/bnr.73

Tomten er festet av Statsbygg i 99 år fra 1954.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper			
Kostpris	45 000		
Avskrevet tidligere	-44 999		1
Kortautomat			
Kostpris	34 993		
Avskrevet tidligere	-34 992		1
Tørketrommel			
Kostpris	28 226		
Avskrevet tidligere	-28 225		1
Vaskemaskin			
Kostpris	36 994		
Avskrevet tidligere	-36 993		1
Treningsutstyr			
Tilgang 2022	25 450		
Avskrevet i år	-5 090		
		20 360	
Garasjeanlegg			
Tilgang 1963 (avskrives ikke)	9 700		
		9 700	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		30 064	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 090	

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i AS Gaustad Kabelselskap. Denne investeringen er regnskapsført etter

kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Selskapet eier i dag 96/584 aksjer. Den samlede aksjekapital i AS Gaustad Kabelselskap er på kr 117 000.

Opptjent egenkapital i AS Gaustad Kabelselskap for 2021 var kr 225 000.

Total egenkapital i AS Gaustad Kabelselskap for 2021 var kr 342 000.

Resultatet i AS Gaustad Kabelselskap for 2021 var kr 53 000.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2016 -7 410 365

Nedbetalt tidligere 2 320 193

Nedbetalt i år 227 157

-4 863 015**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-4 863 015****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955

-241 200

SUM BORETTINNSKUDD**-241 200****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-50 388

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-50 388****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-8 919

Skyldig arbeidsgiveravgift

-6 354

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-15 273****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-12 313

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-12 313****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

241 200

Pantelån

4 863 015

TOTALT**5 104 215**

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

Bygninger

4 539 140

TOTALT**4 539 140**

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i 2022

Styret har i perioden gjennomført totalt ti styremøter. Dette inkluderer konstituerende møte, budsjettmøte* og regnskapsmøte. I forbindelse med de ordinære styremøtene har styret undersøkt alle fellesområder i borettslaget, samt varmtvannstanker. I tillegg har det blitt gjennomført en ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med et ønske fra Sporveien om å etablere busstopp i Gaustadveien.

En stor del av styrets arbeid denne perioden har vært planlegging av et vedlikeholdsprosjekt for balkongene i borettslaget. Vesentlige forhold rundt dette prosjektet og prosessen i løpet av året er beskrevet i en egen del i rapporten.

23. April ble det gjennomført dugnad i fellesområder for borettslaget der en stor andel av borettslagets beboere deltok i løpet av uken. I forbindelse med dugnaden ble det leid inn en container for avfall.

Sporveien og Oslo Kommune ønsket å etablere et nytt busstopp i Gaustadveien, mellom Gaustadveien 17 og 19 som en del av deres mål om universell utforming av busstopp i byen. Ved etablering av busstoppet ville Sporveien ta over 60 kvadratmeter av vår tomt vederlagsfritt. Det ble gjennomført en ekstraordinær generalforsamling med digital avstemming. Resultatet ble 11 stemmer mot forslaget om å etablere busstoppet og 9 stemmer for å etablere busstoppet. Styret informerte derfor prosjektleder om at vi *ikke* ønsket å godkjenne forslaget om etablering av busstoppet på vår tomt. Tilbakemeldingen fra prosjektleder var at de i dette prosjektet ikke hadde ekspropriasjonsrett og at det derfor er lite sannsynlig at busstoppet vil bli etablert.

Av mindre drift- og vedlikeholdsprosjekter har det blitt gjennomført service på varmpumpe og varmtvannstanker etter at det ble oppdaget en feil under inspeksjon ifm. styremøte. Det har blitt byttet låser på dørene til kjelleren i Gaustadveien 19. Det har blitt gjort årlig sjekk av hovedtavla for det elektriske anlegget i borettslaget. I forbindelse med røykvarslerdagen har alle røykvarslere i fellesområdene fått nytt batteri og brannslukningsapparatene blitt kontrollert. Samme dag fikk også samtlige leiligheter utdelt et nytt batteri. Det har blitt gjennomført en årlig HMS-runde. I uke 12 vil det bli montert en ny vaskemaskin til vaskerommet. Det har blitt byttet utelamper på alle fire kortsidene av byggene i henhold til vedtak på årsmøte i 2022.

* Kun styreleder deltok på budsjettmøte med rådgiver i OBOS

Retningslinjer for større innkjøp - endring av Retningslinjer for styrearbeid i Søsterhaugen Borettslag

På generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt at styret skal utarbeide nye retningslinjer for større innkjøp til borettslaget. I prosessen valgte styret å se på "Retningslinjer for styrearbeid i Søsterhaugen Borettslag" som ble vedtatt 23.03.2006. Punkt fem i retningslinjene omhandler effektiv ressursbruk og bruk av anbud/flere tilbud i innkjøpsprosesser. Styret har derfor gjort vedtak på at punkt 5 i "Retningslinjer for styrearbeid i Søsterhaugen Borettslag" endres til følgende:

5. Effektiv ressursbruk - Retningslinjer for større innkjøp

For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for laget. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider som utgjør større beløp skal styret følge disse retningslinjene:

- Planlegge innkjøpet i god tid før gjennomføring og orientere seg i markedet
- Innhente tilbud fra minst tre leverandører



- Gjennomføre en ryddig tilbudsprosess og sørge for at alle aktuelle leverandører så langt som mulig har den samme informasjonen.
- Evaluering av tilbudene skal gjøres av minimum tre personer hvis mulig.
- Signere kontrakt med valgt leverandør og arkivere denne på Styrerommet.
- Større beløp regnes per 2023 som innkjøp over 100 000 kr

Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen, om bruk av anbud/tilbud skal dette opplyses i lagets årsberetning.

Større vedlikeholdsarbeid våren 2023:

Gjennomføring av nødvendig vedlikehold på balkongene er noe som flere styrer har arbeidet med. Dette består i å legge nytt belegg på betongen på balkongene, samt maling av undersidene.

I løpet av våren og sommeren hadde vi befaring av balkongene fra fire potensielle entreprenører som kunne gjennomføre prosjektet. I etterkant av befaringsene mottok styret tre tilbud fra tre ulike entreprenører.

I samme periode engasjerte styret OBOS Prosjekt til å bistå med gjennomføringen av vedlikeholdsprosjektet. OBOS Prosjekt vil bistå borettslaget i utarbeidelse av kontrakt og prosjektledelse under prosjektperioden. Prosjektlederen var også på befaring i borettslaget før beslutningen om hvilken leverandør vi går for ble tatt.

Styret vedtok i høst at vi ønsker å gå videre med selskapet BetongConsult AS for å gjennomføre prosjektet. Styret har derfor, i samarbeid med prosjektleder i OBOS Prosjekt brukt høsten på å bli enige med valgt entreprenør rundt detaljene i prosjektet og utarbeidet forslag til kontrakt. Styret har i mars skrevet under en kontrakt med BetongConsult AS for gjennomføring av prosjektet i løpet av mai/juni 2023.

Prosjektet har et budsjett på 1 079 000 kr, som inkluderer 70 000 kr for prosjektledelse og 10 % avsetning til uforutsette kostnader. Prosjektet vil bli finansiert med ytterlige låneopptak i OBOS banken med 20 års løpetid for å fordele kostnaden utover fremtidige beboere i borettslaget. Dette er normal praksis for borettslag.

Viktig info om prosjektperioden:

Vedlikeholdsprosjektet vil bli gjennomført i løpet av Mai/juni 2023 og ha en total prosjektperiode på tre uker. Ved dårlig vær kan prosjektperioden bli lenger. For å gjennomføre prosjektet effektivt er det helt nødvendig at samtlige beboere rydder balkongen sin slik at den er helt fri for gjenstander (!). Styret vil i samarbeid med entreprenør utarbeide en prosjektplan hvor det vil fremkomme hvilken tidsperiode entreprenøren vil jobbe på hvilke balkonger. Det betyr at hver beboer vil være uten balkong i kun 3-5 dager. På tidspunktet de jobber på din balkong vil man kunne oppleve sterk lukt fra materialet som blir benyttet.

Dersom du har fliser på balkongen

Dersom du har lagt fliser eller annet belegg på balkonggulvet som er vanskelig å fjerne, vil entreprenør fjerne dette. Borettslaget dekker kostnaden med å fjerne flisene, men beboer er selv ansvarlig for å eventuelt legge nye fliser om man ønsker dette og kostnadene med det. Styret er kjent med at dette gjelder minst seks balkonger. Dersom du har spørsmål rundt dette oppfordrer vi til å kontakte styreleder i borettslaget.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565467. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2009 - 2010	Våtromsrehabilitering	Rørutskiftning og våtromsrehabilitering
2001 - 2001	Nye entredører	
2000 - 2000	Nye vinduer i oppganger	
1995 - 1996	Stigeledninger skiftet	
1993 - 1993	Nye balkonger, oppussing fasade	



TIL: Anders N.
Trøtteberg

**0130 Søsterhaugen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: ANDREAS HAUG AALBY Adresse: GAUSTADVN. 17A

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: SUSANNE ORMERUD Adresse: GAUSTADVN. 17B

Navn: JOHN E. SCHMIDT Adresse: _____ u _____

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: KIRSTI NORDBY Adresse: GAUSTADVN. 17A

Navn: _____ Adresse: _____

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: UNNI SCHULTZ Adresse: GAUSTADVN. 17A

2. Navn: NINA SCHLIEMANN Adresse: GAUSTADVN. 19B

3. Navn: _____ Adresse: _____

4. Navn: _____ Adresse: _____

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: ANDREAS HAUG AALBY Adresse: GAUSTADVN. 17A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: SUSANNE ORMERUD Adresse: GAUSTADVN. 17B

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: _____ Adresse: _____

Navn: _____ Adresse: _____

Navn: _____ Adresse: _____

F. Andre utvalg

Navn: _____ Adresse: _____

Navn: _____ Adresse: _____

Navn: _____ Adresse: _____



Dato 28.2.23 i valgkomiteen for Søsterhaugen Borettslag

MAGNE VOLLER

GAUSTADVN. 19 B

Magne Voller



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 13.04.23

Selskapsnummer: 130 **Selskapsnavn:** Søsterhaugen 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: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.