



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 471 396
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SAGENETERRASSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 905 549	6 172 533
Sum inntekter		6 905 549	6 172 533
Kostnader			
Lønnskostnad		256 725	256 725
Annen driftskostnad		7 286 312	3 477 558
Sum kostnader		7 543 037	3 734 283
Driftsresultat		-637 488	2 438 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		111 886	24 391
Sum finansinntekter		111 886	24 391
Annen finanskostnad		413 572	252 213
Sum finanskostnader		413 572	252 213
Netto finans		-301 686	-227 822
Resultat før skattekostnad		-939 174	2 210 428
Årsresultat		-939 174	2 210 428
Totalresultat		-939 174	2 210 428
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-939 174	2 210 428
Sum overføringer og disponeringer		-939 174	2 210 428



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 247 179	30 109 693
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		30 247 180	30 109 694
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		133 884	93 738
Sum finansielle anleggsmidler		133 884	93 738
Sum anleggsmidler		30 381 064	30 203 433
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			18 576
Andre fordringer		372 979	290 209
Sum fordringer		372 979	308 785
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 775 564	4 220 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 775 564	4 220 817
Sum omløpsmidler		6 148 543	4 529 602
SUM EIENDELER		36 529 607	34 733 035



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 700	8 700
Sum innskutt egenkapital		8 700	8 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 346 235	13 285 408
Sum opptjent egenkapital		12 346 235	13 285 408
Sum egenkapital		12 354 935	13 294 108
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 787 458	8 197 052
Øvrig langsiktig gjeld		13 056 981	13 019 671
Sum annen langsiktig gjeld		20 844 439	21 216 723
Sum langsiktig gjeld		20 844 439	21 216 723
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		64 939	
Leverandørgjeld		3 265 294	222 203
Sum kortsiktig gjeld		3 330 233	222 203
Sum gjeld		24 174 672	21 438 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 529 607	34 733 035



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446190

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 471 396
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SAGENETERRASSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 948 471 396
SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 905 549	6 172 533
Sum inntekter		6 905 549	6 172 533
Kostnader			
Lønnskostnad		256 725	256 725
Annen driftskostnad		7 286 312	3 477 558
Sum kostnader		7 543 037	3 734 283
Driftsresultat		-637 488	2 438 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		111 886	24 391
Sum finansinntekter		111 886	24 391
Annen finanskostnad		413 572	252 213
Sum finanskostnader		413 572	252 213
Netto finans		-301 686	-227 822
Resultat før skattekostnad		-939 174	2 210 428
Årsresultat		-939 174	2 210 428
Totalresultat		-939 174	2 210 428
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-939 174	2 210 428
Sum overføringer og disponeringer		-939 174	2 210 428



Organisasjonsnr: 948 471 396
SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 247 179	30 109 693
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		30 247 180	30 109 694
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		133 884	93 738
Sum finansielle anleggsmidler		133 884	93 738
Sum anleggsmidler		30 381 064	30 203 433
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			18 576
Andre fordringer		372 979	290 209
Sum fordringer		372 979	308 785
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 775 564	4 220 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 775 564	4 220 817
Sum omløpsmidler		6 148 543	4 529 602
SUM EIENDELER		36 529 607	34 733 035

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	8 700	8 700
Sum innskutt egenkapital	8 700	8 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	12 346 235	13 285 408
Sum opptjent egenkapital	12 346 235	13 285 408
Sum egenkapital	12 354 935	13 294 108
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 787 458	8 197 052
Øvrig langsiktig gjeld	13 056 981	13 019 671
Sum annen langsiktig gjeld	20 844 439	21 216 723
Sum langsiktig gjeld	20 844 439	21 216 723
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	64 939	
Leverandørgjeld	3 265 294	222 203
Sum kortsiktig gjeld	3 330 233	222 203
Sum gjeld	24 174 672	21 438 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 529 607	34 733 035



Organisasjonsnr: 948 471 396
SAGENETERRASSEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 427

Sageneterrassen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Sageneterrassen 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:

8. mai 2024 kl. 18:00, Sagene samfunnshus, Kaysalen.

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. Etablering av sykkelvaskestasjon ytterst i sykkelboden
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Sageneterrassen 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
Harald Furnes er valgt.

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 Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet



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 årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf
- 2. Årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 225 000.



Sak 7

Etablering av sykkelvaskestasjon ytterst i sykkelboden

Forslag fremmet av:

Christopher Røsholm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ikke noe egnet sted å vaske sykler i dag. Særlig vintertid, når det er mye salt i veibanen, er det gunstig å regelmessig kunne spyle sykkel for å øke levetiden til sykkel og komponenter. En slik stasjon vil også kunne benyttes til andre gjenstander som dekk, barnevognhjul, planter hundføtter etc.

Det er et egnet tidspunkt å gjøre dette nå, siden vann/avløp er klart på stedet. En lik stasjon trenger ikke ta mye plass, men vil antagelig beslaglegge de første par meterne inn i rommet. Jeg vil anta at kostnaden vil ligge på ett sted mellom 350-600 kr per leilighet avhengig av løsningen som velges.

Forslag til vedtak

Det etableres sykkelvaskestasjon ytterst i Sykkelboden

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Furnes

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trond Rathe

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat velges i møtet
- Kandidat velges i møtet

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:

- Harald Furnes

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mette Hamre Næss



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Furnes	Kristiansands Gate 12 B
Nestleder	Mette Hamre Næss	Kristiansands Gate 12 B
Styremedlem	Erling Knudsen	Kristiansands Gate 12 B
Styremedlem	Trond Rathe	Kristiansands Gate 12 B
Styremedlem	Hege Strand	Kristiansands Gate 12 A
Styremedlem	Alexandra Wiland	Kristiansands Gate 12 C
Varamedlem	Kristoffer Abrahamsen	Kristiansands Gate 12 A
Varamedlem	Christopher Røsholm	Kristiansands Gate 12 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Harald Furnes		Kristiansands Gate 12 B
Varadelegert		
Mette Hamre Næss		Kristiansands Gate 12 B

Generelle opplysninger om Sageneterrassen Borettslag

Borettslaget består av 87 andelsleiligheter.

Sageneterrassen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948471396, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221 247

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1985.

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

Sageneterrassen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak VVS-rehabiliteringen som fikk en oppstart i fjerde kvartal 2023. I tillegg til dette fikk borettslaget strømstøtte som reduserte kostnadene.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt rente på borettslagets lån.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 000 000 til større vedlikehold som omfatter VVS-rehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser. De kommunale avgiftene betales via Sameiet Gråbeinsletta.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Sageneterrassen Borettslag har to annuitetslån i Obos-banken:

Obos01: IN- ordning, rente pr 06.03.24: 6,1%
Obos02: rente pr 06.03.24: 5,79%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET GRÅBEINSLETTA

Borettslaget er medeier i sameiet Gråbeinsletta, org. nr. 912 837 300. Sameie som består av 5 seksjoner, hvorav 1 samleseksjon bolig og 4 næringsseksjoner. Borettslaget har seksjon 1 (samleseksjon bolig) og seksjon 5 (garasjeseksjon), OBOS Forretningsbygg har seksjon 2 og 4 og Haber Norge AS (Rema 1000) har seksjon 3. Styrets leder er Harald Furnes. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2023 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Sageneterrassen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sageneterrassen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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. Innhentete 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 avvirket.

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, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAGENETERRASSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 471 396, KUNDENR. 427

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 307 399	2 926 753	4 307 399	2 818 310
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-939 174	2 210 428	-38 809 633	-34 271 633
Fradrag for avdrag på langs. lån 19	-299 849	-366 452	-343 000	-675 122
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 18	-109 745	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-2 836	-467	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-137 485	-462 863	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 489 089	1 380 646	-39 152 633	-34 946 755
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 818 310	4 307 399	-34 845 234	-32 128 445
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	6 148 543	4 529 602		
Kortsiktig gjeld	-3 330 233	-222 203		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 818 310	4 307 399		



SAGENETERRASSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 471 396, KUNDENR. 427

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		712 795	618 665	673 140	732 660
Innkrevde felleskostnader	2	5 673 020	5 095 504	5 736 860	6 111 340
Garasjer	11	303 720	303 720	303 720	303 720
Ladeinntekter EL-bil		46 003	56 597	0	0
Andre inntekter	3	60 266	98 047	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 795 804	6 172 533	6 713 720	7 147 720
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 725	-31 725	-31 725	-31 725
Styrehonorar	5	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000
Revisjonshonorar	6	-9 625	-9 000	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-158 320	-151 935	-159 500	-167 000
Konsulenthonorar	7	-2 825	-13 585	-60 000	-15 000
Kontingenter		-17 400	-17 400	-17 400	-17 400
Drift og vedlikehold	8	-3 527 983	-492 904	-40 965 000	-40 965 000
Kommunale avgifter	9	-243 376	-156 075	0	0
Kostnader sameie	10	-2 073 825	-1 541 755	-2 274 228	-2 274 228
Energi/fyring		-431 258	-387 246	-600 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-504 864	-431 600	-505 000	-540 000
Andre driftskostnader	12	-316 836	-276 058	-346 500	-306 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 543 037	-3 734 283	-45 193 353	-38 931 353
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-747 233	2 438 250	-38 479 633	-31 783 633
Innbetalt andel fellesgjeld		109 745	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-637 488	2 438 250	-38 479 633	-31 783 633
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	111 886	24 391	0	0
Finanskostnader	14	-413 572	-252 213	-330 000	-2 488 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-301 686	-227 822	-330 000	-2 488 000
ÅRSRESULTAT		-939 174	2 210 428	-38 809 633	-34 271 633
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	2 210 428		
Fra annen egenkapital		-939 174	0		



SAGENETERRASSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 471 396, KUNDENR. 427

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	29 085 030	29 085 030
Tomt		563 994	563 994
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	598 155	460 669
Andre varige driftsmidler	16	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		133 884	93 738
SUM ANLEGGSMIDLER		30 381 064	30 203 433
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	18 576
Forskuddsbetalte kostnader		142 935	121 616
Andre kortsiktige fordringer	17	230 044	168 593
Driftskonto OBOS-banken		3 606 987	1 654 236
Sparekonto OBOS-banken		2 168 576	2 566 581
SUM OMLØPSMIDLER		6 148 543	4 529 602
SUM EIENDELER		36 529 607	34 733 035
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 87 * 100		8 700	8 700
Annen egenkapital	18	12 346 235	13 285 408
SUM EGENKAPITAL		12 354 935	13 294 108
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	7 787 458	8 197 052
Borettsinnskudd	20	12 926 400	12 926 400
Avsetning bomiljøtiltak	21	130 581	93 271
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 844 439	21 216 723
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 265 294	222 203
Påløpte renter		40 742	0
Påløpte avdrag		24 197	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 330 233	222 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 529 607	34 733 035
Pantstillelse	22	25 926 400	25 926 400
Garantiansvar	23	89 106	46 442



Oslo, 07.03.2024
Styret i Sageneterrassen Borettslag

Harald Furnes /s/

Erling Knudsen /s/

Trond Rathe /s/

Hege Strand /s/

Alexandra Wiland /s/

Mette Hamre Næss /s/

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.

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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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 andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og



avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 425 524
Eiendomsskatt	240 272
Forretningslokale	7 224
Kapitalkostnader på IN-lån	704 463
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 332
Overført til kapitalkostnader	-712 795
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 673 020

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapsførsel og adm.	32 971
Adm.gebyr	100
Parkering	350
Tomteleie	26 845
SUM ANDRE INNTEKTER	60 266

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 725
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 725

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 2022/2023, og er på kr 225 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 825
SUM KONSULENTHONORAR	-2 825

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

Hovedentreprenør I, Gråbeinsletta Sameie (rørfornyng)	-2 896 121
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 896 121
Drift/vedlikehold bygninger	-30 840
Drift/vedlikehold VVS	-9 611
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 665
Drift/vedlikehold heisanlegg	-227 556
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 075
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 124
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-150 990
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 527 983

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-243 376
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-243 376

NOTE: 10**KOSTNADER SAMEIE**

Felleskostnader (kr 189 519 x 12 mnd)	-2 274 228
Avregning S 0692 pr 31.12.2022	136 184
Andel fra Oslo kommune	64 219
SUM KOSTNADER SAMEIE	-2 073 825

NOTE: 11**INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	303 720
SUM INNTEKTER GARASJER	303 720

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-19 500
Container	-11 432
Renhold ved firmaer	-257 326
Andre fremmede tjenester	-17 264
Trykksaker	-2 670
Andre kontorkostnader	-52
Drivstoff biler, maskiner osv.	-626
Bank- og kortgebyr	-2 436



Velferdskostnader	-5 530
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-316 836

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 754
Renter av sparekonto i OBOS-banken	104 831
Andre renteinntekter	1 301
SUM FINANSINNTEKTER	111 886

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-284 277
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-129 295
SUM FINANSKOSTNADER	-413 572

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	29 085 030
SUM BYGNINGER	29 085 030

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.221/bnr.247

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ	
Kostpris	33 188
Avskrevet tidligere	-33 187
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	5 084
Oslo Kommune	219 323
Ladeinntekter EL-bil, mottatt 2024	5 637
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	230 044

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 777 500
Egenkapital fra IN tidligere år	775 055
Egenkapital fra IN 2023	109 745



Reduksjon EK fra IN	-316 065
SUM ANNEN EGENKAPITAL	12 346 235

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-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-13 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 027 893
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	299 849
Nedbetalt tidligere, IN	775 055
Nedbetalt i år, IN	109 745
	-7 787 458

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 787 458
------------------------------------	-------------------

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-12 778 400
Tillegg 2012	-148 000

SUM BORETTSINNSKUDD	-12 926 400
----------------------------	--------------------

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-130 581
	-130 581

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 926 400
Pantelån	7 787 458
Påløpte avdrag	24 197
Beregnete IN-forpliktelses	568 735
TOTALT	21 306 790



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

Bygninger	29 085 030
Tomt	563 994
TOTALT	29 649 024

NOTE: 23

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 86,1 % av Gråbeinsletta Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Gråbeinsletta Sameie som utgjør kr 89 106.

Selskapets andel i Gråbeinsletta Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Gråbeinsletta Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget**Styrets arbeid i perioden**

Styret har bestått av leder, styremedlemmer og to varamedlem. Arbeidet mellom styremedlemmene ble fordelt med ansvarsområder som vaktmesterkontakt, HMS ansvarlig, Informasjonsansvarlig og ansvarlig for kontantkasse.

Det ble avholdt 9 styremøter inkl. 1 overtakelsesmøte med det gamle Styret og ekstraordinær generalforsamling om vann- og avløpsrør. I forbindelse med utskifting av vann- og avløpsrør er det til sammen 16 møter. Foruten byggemøter handler dette om avklarende møter og ulike møter knyttet opp mot ulike befaringer og løsninger. I tillegg har det vært avholdt 2 andre møter. Mye av informasjonsutvekslingen og arbeidet mellom styremedlemmene ble gjort via epost.

Styret har lagt vekt på informasjon og at beboerne skulle være fortløpende informert om saker som berører dem. I perioden 2023/24 er det kommet 3 utgaver av "Styret Informerer". Alle utgavene ble både hengt opp på oppslagstavla og lagt ut på borettslagets nettside: www.sageneterrassen.no. De er også distribuert i postkassen til de beboere som har ytret ønske om dette, og på e-post til de beboere som har ønsket det. I tillegg er de lagt ut på vår facebookside. Annen informasjon til beboere ble også hengt opp på oppslagstavla eller distribuert i postkassene. Gruppen på Facebook er aktiv, og 135 beboere er med i gruppen. Ca 70 av 87 leiligheter representert direkte i gruppen. I tillegg er 3 leiligheter representert ved sønn eller datter bosatt i nærheten.

Innflytting:

Gjennom 2023 fikk Sageneterrassen Borettslag nye beboere i 9 leiligheter. Dette er akkurat like mange som både i 2022 og 2021, og på linje med tidligere år.

Vaktmestertjenester:

Rutinemessig jobber ISS hos oss normalt 2 timer hver dag. Av de viktigste faste oppgavene nevnes søppelhåndtering, en fullstendig befaring av borettslaget 3 ganger i uken og strøing/måking. Når spesielle oppgaver skal gjøres leies ISS inn på timesbasis. Vi er godt fornøyde med den jobben ISS gjør.

Det er inngått avtale med eget firma om vasking –Ren Service AS.

For at vi skal kunne fange opp ulike behov i alle deler av Borettslaget, er vi avhengige av at vi får beskjed fra de som ser ting som burde vært gjort. Vi er derfor glade for alle som gir oss beskjed. Noen ganger må vi også bli minnet på ting som skulle vært brakt i orden.

Brannsikkerhet:

Våren 2016 engasjerte Styret et firma til å gjennomgå Borettslaget med tanke på brannsikkerhet. Vi fikk en rapport med ulike tiltak som måtte gjennomføres. Tiltakene er rangert i forhold til hvor viktige de ansees å være.

Styret har tatt utgangspunkt i rapporten og utbedrer forhold den peker på. Det har blitt etablert brannceller, f.eks i trappeoppgang og i rom for papiravfall. Her har mange opplevd at brannsikkerhet har gått på bekostning av lett tilgang.

Tidligere sto en beholder for papiravfall ved utgangen fra A-blokken.

Det er svært viktig at branndører holdes lukket til enhver tid av hensyn til brannsikkerhet. Vi oppfordrer alle beboere til å bidra.

Elektronisk postkasser og ringeklokker

Navn på postkasser og ringeklokker gjøres elektronisk. Det skal ikke være lapper eller skrift på postkasser eller ringeklokker. Dersom en beboer ønsker endret navn på postkasser eller ringeklokker, så send en melding til Styret. Et eksempel kan være dersom barn får nytt pass. I så fall kan navn endres midlertidig. Nye beboere vil normalt fanges opp, men en melding til Styret vil alltid være en fordel.

Ringeklokkene oppdateres ved hjelp av PC som kobles på. Gi gjerne beskjed til Styret litt i forkant av inn- og utflytting.

Fasaden:

I mai 2019 ble det avdekket at det var dårlig feste i spikerslag under platene over hovedinngangen. Platene her ble derfor skiftet ut. I 2020 måtte noen plater utbedres høyt oppe på fasaden i blokk A. Det er ikke avdekket flere steder med dårlig feste i løpet av 2022 eller 2023.

Vasking:

Vi benytter Ren renhold til vask av fellesarealer. Firmaet har også foretatt garasjevasken.

Skadedyr:

Det ble oppdaget møll i kjellerbodområdet i 2017. Skadedyrfirma (Anticimex) ble engasjert. Feller ble satt opp og basert på fangst av møll ble det vurdert å behandle hele bodområdet generelt og 5 boder spesielt. Alt innhold av tekstiler i de 5 mest berørte bodene ble frosset ned.

I ettertid er det igjen observert møll. Anticimex har uttalt at eneste måten å være sikker på å løse problemet, er å fryse ned alt i begge kjellerne. Styret har så langt vurdert at det vil bli for omfattende i forhold til nytten, men følger med. Det er for øvrig beboers ansvar å pakke inn det som evt. kan være utsatt for møll, på en forsvarlig måte slik at ikke møll får gjort skade.

Styret har mottatt beskjed om at enkelte beboere har observert det som kan være skjeggkre eller sølvkre. Når prosjektet med nye vann- og avløpsrør er ferdig vil vi kjøre en ny runde med feller for å avdekke status. Skjeggkre er ikke «farlig», og skader ikke bygningen, klær e.l., men det kan oppleves ubehagelig om det blir mange av dem. Ofte kommer de inn med pappesker o.l.

Det observeres fra tid til annen rotter utendørs. Vi har lagt ut gift, men man vil aldri helt bli kvitt problemet all den tid det er mye rotter i Oslo – også i Sagene Bydel. Det vi er blitt anbefalt for å gjøre vårt område mindre attraktivt, er å klippe høyt gress, luke godt og minimere mat til gnagere.

Det ble også foretatt en innvendig inspeksjon i ulike kjellerområder. Det ble da funnet gamle spor etter rotter, men ingen av nyere dato.

Treningsrom:

I løpet av høsten 2018 ryddet Styret på dugnad det tidligere vaktmesterrømmet i kjelleren.

Vegger og gulv ble malt og noen treningsapparater satt inn. Noe utstyr ble donert og noe utstyr måtte kjøpes. I rommet er det tredemølle, sykkel, vekter og litt annet.

Vi gjør oppmerksom på at rommet primært er beregnet på voksne beboere og trening skjer på eget ansvar. Vi har kjøpt inn noen typer vekter som det er viktig brukes på korrekt måte. Det er også svært viktig at den som skal bruke utstyr på forhånd kontrollerer at utstyret er i orden. Blant annet er det meget viktig at pinnen på treningsbenken settes skikkelig inn dersom man endrer vinkelen. Det er observert at dette ikke alltid gjøres, og hullet hvor pinnen skal settes inn er derfor blitt noe ødelagt.

Ungdom under 18 år anbefales å trene under tilsyn av voksne, og ungdom under 16 må ha tilsyn av en voksen.

Vedlikeholdsnøkkelen:

Vi bestilte i 2019 den såkalte vedlikeholdsnøkkelen fra OBOS. Det innebærer at de går gjennom hele bygget og lager en rapport knyttet til anbefalinger om hva som bør gjøres og når. Rapporten ble presentert i februar 2020.

Ut fra vedlikeholdsnøkkelen vil det første større tiltaket som må gjennomføres være vann- og avløpsrør. Styret har engasjert OBOS Prosjekt til å drive prosjektet.

Vann- og avløpsrør:

Høsten 2023 ble prosjektet knyttet til utskifting av vann- og avløpsrør startet i fellesarealer i Gråbeinsletta Sameie. Foruten Sageneterrassen Borettslag er også OBOS og Rema berørt ved at rørene også går til dem.

Arbeidene i leilighetene startet opp i begynnelsen av januar 2024 og alt skal være ferdig i juni/juli 2024.

Oppfølgingen av dette arbeidet har tatt mye tid. Styret har i denne perioden lagt ned veldig mye mer tid enn i et normalt år. Vi har også måttet ta fri fra jobb for å delta på byggemøter på dagtid.

Reparasjoner:

Garasjeportene er stadig utsatt. I nedre garasje er det i perioder innbruddsforsøk og hærverk. Etter at videokamera ble installert synes det som om problemene er blitt mindre. Men likevel har vi stadig behov for reparasjon av garasjeportene, og øvre port ble byttet ut våren 2023.

De to ytterste portene i nedre garasje tilhører Oslo Kommune v/Boligbygg. Vi har koblet våre fjernkontroller inn på mekanismen for å åpne portene automatisk.

Dørpumpen til hovedinngangsdøren er utsatt. Det skyldes at mange bruker makt for å åpne døren. Etter at de elektroniske låsene ble installert, måtte en av innstillingene for pumpen fjernes. Dette fordi det kunne oppstå situasjon med lukket dør og feil innstilling på bryter slik at døren ikke lot seg åpne utenfra.

Det er stadig behov for å gjøre noe med dører eller låser.

Videoovervåking:

Det ble i 2015 satt opp 8 Kamera i fellesarealene. De fordeler seg på 1 ved

hovedinngangspartiet, 1 ved inngangspartiet til A-blokken, 5 i garasjene og 1 ved inngang til kjellerlokalene.

Overvåkingen har bidratt til at politiet har fått tilstrekkelig bevis til å dømme både lommetyver og en notorisk kriminell.

EL-biler

I 2020 kom nye regler som gjorde det obligatorisk å legge til rette for lading av el-bil i borettslaget. I løpet av 2020 ble det etablert løsning for lading av el-bil.

Beboere som ønsker å bestille lader for el-bil må bestille gjennom Styret for at garantien for anlegget skal gjelde. Ved senere installasjon av lader må dette gå gjennom styret pga garantien fra installatør.

TV, internett

Avtalen med Telia ble fornyet for nye 3 år i oktober 2023. Avtalen innebærer videreføring av tidligere avtale og innebærer fleksibilitet. Hvis en beboer ikke ønsker TV-kanaler, kan det byttes ut med raskt bredbånd.

Pålegg:

Vi hadde ved inngangen til styreperioden ingen pålegg.

Rema:

Noen av våre leiligheter befinner seg rett over Rema. Det innebærer at det kan komme støy – spesielt ved varelevering. Styret har hatt mye dialog med Rema for å se hva som kan gjøres for å minimere støy, samtidig som butikken får de varene de trenger for å drive butikken.

Ved varelevering skal bilene slå av motoren. Stort sett skjer også dette, men av og til er det en sjåfør som lar motoren stå på når han lesser av varer. Når det skjer er det viktig å notere tidspunkt og bilnummer, så kan vi i Styret ta det videre med Rema. Det samme bør gjøres når varebilene sperrer ut-/innkjøring foran garasjen.

Økt omsetning innebærer også mer søppelhåndtering. Butikken har begrenset plass utenfor vareinngangen, og der er også rømningsveien fra vår garasje. Pga av ofte sperring av døren fra garasjen (rømningsvei) har REMA satt opp et gjerde for å hindre dette.

Det ble i 2022 avholdt møte med Rema der også regionsdirektør i Oslo deltok. Det ble lovet å tilpasse tider for varelevering slik at svært tidlige leveringer ikke skulle forekomme.

Rema fikk ny butikksjef i november 2023. Det har vært godt samarbeid med nåværende butikksjef.

Søppel:

Styret har mye unødvendig ekstraarbeid knyttet til kasting av søppel. I garasjene er vi pålagt (HMS) å ha en metallboks for å kunne kaste brannfarlig avfall. Boksene flyter likevel av og til over av ordinært avfall, og når de er fulle settes ofte avfall ved siden av. Dette gjør både at skadedyr kan komme, og at det avfallet boksene er beregnet for ikke får plass når det er behov for å kaste brannfarlig avfall.

Alt for ofte opplever vi at søppel og gjenstander som skal kasseres bare settes i kjellerganger - litt ute av syne. Styret tar av og til en innsats for å fjerne slikt søppel, men vi presiserer at det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder både i kjellerganger, under trapper, i kjellerrom, i de tidligere kjølerommene og på søppelrommet. Ordinær søppeltømming omfatter kun det normale husholdningsavfallet som kastes i pose gjennom en av søppelsjaktene. Hvert år i forkant av dugnaden i mai bestiller vi en container eller to. Her kan alle beboere kassere mindre ting som ikke er ordinært søppel.

For 2024 utsettes bestilling av containere til høsten (etter fellesferien)

Ellers oppfordrer vi beboere til å trykke sammen esker når de kastes i papiravfallet. Litt for ofte ser vi tomme esker ta opp urimelig mye plass i papircontainerne. Melkekartonger skal selvsagt skylles og trykkes flate før de kastes.

Dugnad og opprydding

Den tradisjonelle dugnaden i mai ble gjennomført 31. mai. Vanligvis har vi forsøkt å arrangere dugnaden før 17. mai, men også i 2024 er det sannsynlig at dugnaden blir etter 17. mai. Det var godt oppmøte. En gruppe jobbet ute med luking og andre nødvendige arbeider, og en gruppe som ryddet og kastet fra fellesområder og sykkelboden inne.

Nedløpsrør fra tak:

Taket i borettslaget er flatt. Når det regner, er det store mengder vann som skal ledes ned. Rørene som leder vannet ned er støpt inne i betong veggene. Vi opplevde i 2020 at en elektriker skulle montere en stikkontakt på en regnværsgang. Da han boret i veggene kom han i skade for å bore inn i et slikt nedløpsrør, slik at det begynte å lekke vann inn i leiligheten.

I forbindelse med prosjektet med vann- og avløpsrør lager vi nye løp for dette vannet. De nye nedløpsrørene fra tak vil følge den samme traséen som stammene til de nye avløpsrørene.

Annet:

1.søndag i advent hadde vi tenning av julegranen.

Styret har ellers ivaretatt rutinemessige oppgaver som salg av nøkkelbrikker, garasjeleie og forefallende kontorarbeid.

Eiendomsskatt:

Oslo kommune har innført eiendomsskatt. Den første tiden, var mange av våre leiligheter er av en størrelse slik at de er like i nærheten av innslagspunktet. For 2024 får mange av våre leiligheter eiendomsskatt-

En typisk leilighet på 99 kvm vil hos oss i 2024 skattlegges for ca 2792 kroner. (dette er mindre enn i 2023 men på samme nivå som i 2022.)

Totalt beløp er i overkant av 159 tusen kroner – en nedgang på rundt 33% fra 2023.

Eiendomsskatten blir fakturert sammen med husleien fire ganger i året.

Prisstigning i samfunnet:

2023 ble i likhet med 2022 preget av at prisstigning tok seg betydelig opp.

Rentenivået har økt, noe som gir høyere kostnader knyttet til vårt lån. Renovasjon øker i 2024 med 16% og vann- og avløp med 17%.

Andre viktige opplysninger

Det ble i 2014 opprettet en gruppe på Facebook for beboere i Sageneterrassen Borettslag.

Gruppen er en lukket gruppe kun for borettslaget og den finnes her:

<https://www.facebook.com/groups/sageneterrassen/>

Det anbefales at flest mulig beboere blir medlem av gruppen, for når informasjon skal gis raskt er dette den hurtigste måten å få ut informasjon på.

Gråbeinsletta Sameie ble en realitet 1. januar 2014. Sageneterrassen Borettslag er største seksjon og har 2 av fire Styremedlemmer. Harald Furnes er Styreleder og Mette Hamre Næss er styremedlem. De øvrige 2 medlemmene i Styret representerer hhv OBOS og Rema.

Årsberetningen for Gråbeinsletta Sameie – for 2022, er vedlagt.

Lukt:

Noen ganger registreres det lukt i ulike deler av Borettslaget. Problemet er størst i trappeoppgangen ved A-blokken.

Hovedårsak her er luken til søppelsjakten i 2. etasje. Når den luken ikke lukkes skikkelig, kommer lukt fra søppelrommet og ut i trappeoppgangen. Det er svært viktig å sørge for at luken lukkes skikkelig etter at man har kastet søppel.

En annen årsak er at noen ganger kastes søppel i papircontainerne nederst i trappen. Hvis det f.eks. kastes melkekartonger som ikke er skylt i forkant, tar det ikke lang tid før det lukter. Nok en kilde til lukt er dersom noen har montert noe på ventilasjonssystemet i egen leilighet. Da kan luftstrømmen snus og gå gal vei. De senere år er ventilasjonssystemet forbedret for å hindre lukt, og det er montert vifter i forbindelse med søppelsjaktene. Dette synes å virke etter hensikten.

Det er uansett viktig at beboere lukker søppellukene godt igjen etter at det er kastet søppel og at melkekartonger o.l. skyldes godt før de kastes.

Parkeringsleie til Drøbakgata borettslag

Det ble i 2005 inngått et rettsforlik mellom Sageneterrassen borettslag og

Drøbakgata borettslag angående leie av 16 plasser i nedre garasje, ytre del.

Rettsforliket ga Drøbakgata borettslag en rett til å leie for kr 300 pr. mnd. pr plass i 15 år, med rett til forlengelse på alminnelige leievilkår for 10 år av gangen. Denne første perioden på 15 år gikk ut i 2020, og Styret er blitt enig med Drøbaksgata om ny 10-års avtale i henhold til rettsforliket fra 2005. Markedsleie ble vurdert å være 1500 pr. plass i måneden. Alle plassene leies ut samlet.

Grønt tak

Gjennom 2023 fortsatte det med dyrking på det grønne taket over Sagene Samfunnshus.

Erfaringene er positive. Endel av våre beboere har tatt del i arbeidene på frivillig basis, og våre beboere har også kunnet forsyne seg av vekster fra taket.



Organisasjonen Oikos er ansvarlig for det grønne taket.

De som arbeider på det grønne taket, låner deler av en redskapsbod til oppbevaring av utstyr som benyttes på taket.

Ventilasjonssystemet:

Ventilasjonssystemet ble skiftet ut i perioden 2012/13. Vi hadde den gang befaring i leiligheter og finjustering av hastighet for å finne best mulig hastighet. Det er likevel enkelte kanaler hvor noen leiligheter opplever svært sterk ventilasjon samtidig som andre leiligheter tilknyttet samme kanal knapt opplever ventilasjon i det hele tatt.

Kanalen i B-blokken nærmest heisene har vist seg utfordrende. Leiligheter på den kanalen har vært befart både av Styret og av GK. Det har dessuten vært foretatt undersøkelser med kamera i sjakten og det har vært undersøkt på taket.

Hastigheten ble økt høsten 2020, men for noen beboere har det medført at trekken er i høyeste laget.

Vi minner om at det er strengt forbudt å koble vifter eller andre innretninger på ventilasjonssystemet. Det vil føre til at luftstrømmer endres – både i styrke og i retning. Det er viktig at avtrekksviftene heller ikke tildekkes. Siden både kjøkken og bad er på samme ventilasjonskanal, vil vi at anlegget virker som det skal.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:

På en tidligere Generalforsamling er det vedtatt at Sageneterrassen Borettslag skulle inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette ble gjennomført våren 2011. Bakgrunnen for tidspunktet var at balkongrehabiliteringen var ferdig og det samme var utskiftingen av heis. Dermed var antakelsen at det ikke var behov for ytterligere låneopptak de nærmeste årene. Det er bare noen beboere som har inngått IN-avtale. I forbindelse med utbyttingen av vann- og avløpsrør blir det foretatt et større låneopptak. På Generalforsamlingen vil Styret be beboerne om råd om hvorvidt lån 2 også skal inn i en IN-avtale.

Oppussinger:

De seneste årene har vi hatt stor utskifting av beboere. En del av de leilighetene som selges er leiligheter som har opprinnelig romløsning. Når noen flytter inn, blir det ofte en oppussing. Når man skal pusse opp en leilighet er det viktig å vise hensyn. I husordensreglene står det beskrevet når det er anledning til å foreta støyende arbeider. Men selv om man holder seg innenfor de angitte tidsrammer, er det god praksis å varsle sine naboer og/eller henge et oppslag på oppslagstavla.

Bandrom:

I kjelleren er et rom som kan benyttes for å øve musikk. Rommet står vanligvis avlåst, men man kan få tilgang ved å kontakte Styret.

Hobbyrom:

I kjelleren er et rom som kan benyttes f.eks. til å reparere en sykkel eller preparere ski. Rommet er en del av tilfluktsrommet.



Hjemmesider og facebook:

Vår hjemmeside er www.sageneterrassen.no og vi har opprettet en lukket gruppe på facebook for våre beboere. I skrivende stund er 117 av våre beboere med i gruppen. Når noe viktig skal informeres om vil informasjonen både komme på oppslagstavlen og på Facebook.

Dersom beboere har innspill til nyttig informasjon som burde legges ut der, er det veldig nyttig for Styret å få tips om det.

Styret har en egen E-post adresse: sageneterrassenbrl@gmail.com

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596729. 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.

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 oeef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28. februar og 31. august** 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. Det vil også tilkomme et etableringsgebyr på kr 5000,-.

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.

Rehabilitering og større vedlikehold

- 2024 Rehabilitering av samtlige bad i Borettslaget grunnet nye vann- og avløpsrør
- 2023 Utskifting av vann- og avløpsrør i alle fellesområder
- 2023 Ny garasjeport øvre garasje
- 2020 Etablert opplegg for lading av el-bil i garasjene
- 2020 Oppgradering av hovedtavle
- 2020 Røykluker i trappeoppgangene byttet ut
- 2020 Etterfestet plater på hele A-blokken
- 2019 Reparert fasaden over hovedinngangsdøren
- 2019 Utskifting til nye branndører i trappeoppgang
- 2019 Utskiftning røykvarslere leiligheter
- 2018 Utskifting av samtlige leilighetsdører
- 2018 Utskifting av gulvbelegg i ganger og trappeoppgang, men ikke baktrapp i blokk C.
- 2017 Utbedret skader i mur mellom A- og B-blokken. Stålbukk med ekstra bæring montert.
- 2017 Nytt ventilasjonssystem garasje
- 2017 Utskifting av belysning i fellesarealer og trappeoppganger
- 2017 Utskiftet blandeventil varmtvann
- 2017 Rens av ventilasjonssystemet
- 2017 Nytt gulvbelegg i fellesområdene.
- 2016 Utskifting av låssystem
- 2016 Utskifting av lysarmatur i garasjene
- 2016 Utbedring av 3 lekkasjer fra bakgård
- 2015 Rehabilitering garasjeggulv.
- 2015 Oppgradert lekeplassen.
- 2015 Porttelefoner skiftet ut.
- 2015 Installert kamera og videoovervåking.
- 2015 Skiftet postkassene.
- 2013 Brannsikring i alle leiligheter. Utskifting av røykvarslere og ettersyn av utstyr.
- 2012 Utskifting av dører og vinduer i hovedinngangspartiet, inngangen fra bakgården til A-blokken, og døren fra C-blokken (ved heisen) ut i bakgården.
- 2012 Utskifting av vifter i ventilasjonssystemet.
- 2011 Utskifting av radiosender i nedre garasje
- 2010 Nye heiser
- 2009 Rehabilitering av balkonger. Nye vinduer og dører. Utskifting av varmtvannsbereider.
- 2008 Ny garasjeport øvre garasje
- 2005 Nye røykvarslere og uttrekksslange i leilighetene.
- 2002 Rehabilitering garasjeggulv
- 2001 – 2005 Skiftet stoppekran i leilighetene.
- 2000 Takomlegging
- 1999 Skiftet vinduer (ikke på balkong)



GRÅBEINSLETTA SAMEIE
ORG.NR. 912 837 300, KUNDENR. 692

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 641 404	2 401 272	2 641 000	2 641 000
Andre inntekter	3	76 367	47 191	45 000	32 520 614
SUM DRIFTSINNEKTER		2 717 771	2 448 463	2 686 000	35 161 614
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-8 656	-8 213	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-40 845	-39 275	-41 250	-43 300
Konsulenthonorar		0	-3 394	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-1 075 743	-366 912	-720 000	-32 530 614
Forsikringer		-427 878	-400 674	-441 000	-470 665
Kommunale avgifter	8	-1 114 193	-931 167	-1 133 350	-1 297 143
Andre driftskostnader	9	-576 370	-532 817	-548 000	-553 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 255 095	-2 293 862	-2 910 010	-34 922 132
DRIFTSRESULTAT		-537 324	154 602	-224 010	239 482
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 990	1 454	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 990	1 454	0	0
ÅRSRESULTAT		-532 334	156 056	-224 010	239 482
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	156 056		
Fra opptjent egenkapital		-532 334	0		



GRÅBEINSLETTA SAMEIE
ORG.NR. 912 837 300, KUNDENR. 692

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 445 313	0
Forskuddsbetalte kostnader		8 360	7 712
Andre kortsiktige fordringer	11	1 701 511	0
Driftskonto OBOS-banken		423 191	709 116
Sparekonto OBOS-banken		52 387	51 008
SUM OMLØPSMIDLER		3 630 761	767 836
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 630 761	767 836
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		135 953	668 287
SUM EGENKAPITAL		135 953	668 287
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	16 191
Leverandørgjeld		3 494 808	83 358
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 494 808	99 549
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 630 761	767 836
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024
Styret i Gråbeinsletta Sameie

Harald Furnes /s/

Elisabeth Sverdrup Braaten /s/

Erik Harlaugseter /s/

Mette Hamre Næss /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 641 404
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 641 404

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avsatt kostnad 2020-foreldet og inntektsført	26 563
Telia, antenneleie 2023	49 805
SUM ANDRE INNETEKTER	76 367

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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 2022/2023, og er på kr 10 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 656.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt-VVS	-338 185
Sans Bygg AS-VVS	-699 296
Oslo kommune-VVS	-12 197
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 049 678
Drift/vedlikehold bygninger	-14 442
Drift/vedlikehold VVS	-11 624
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 075 743

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-738 313
Renovasjonsavgift	-375 879
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 114 193

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 872
Driftsmateriell	-873
Lyspærer og sikringer	-2 225
Vaktmestertjenester	-544 593
Snørydding	-16 738
Bank- og kortgebyr	-2 069
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-576 370

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 611
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 379
SUM FINANSINNTEKTER	4 990

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Telia	49 805
Viderefakturerte fakturaer i 2024 vedrørende 2023	1 651 707
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 701 511



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.05.24

Selskapsnummer: 427 Selskapsnavn: Sageneterrassen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.