



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 444 843
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 452 487	2 293 585
Sum inntekter		2 452 487	2 293 585
Kostnader			
Lønnskostnad		128 181	166 170
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		108 842	108 842
Annen driftskostnad		1 479 442	2 086 093
Sum kostnader		1 716 465	2 361 105
Driftsresultat		736 022	-67 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 043	2 239
Sum finansinntekter		5 043	2 239
Annen finanskostnad		397 766	255 214
Sum finanskostnader		397 766	255 214
Netto finans		-392 723	-252 975
Ordinært resultat før skattekostnad		343 299	-320 495
Ordinært resultat etter skattekostnad		343 299	-320 495
Årsresultat		343 299	-320 495
Totalresultat		343 299	-320 495
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		343 299	-320 495
Sum overføringer og disponeringer		343 299	-320 495



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		21 639 454	21 629 934
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		217 684	326 526
Sum varige driftsmidler		21 857 138	21 956 460
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		51 717	
Sum finansielle anleggsmidler		51 717	0
Sum anleggsmidler		21 908 855	21 956 460
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		83 435	58 859
Sum fordringer		83 435	58 859
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		702 774	463 557
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		702 774	463 557
Sum omløpsmidler		786 209	522 415
SUM EIENDELER		22 695 064	22 478 875



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		786 242	1 129 542
Sum opptjent egenkapital		-786 242	-1 129 542
Sum egenkapital		-781 442	-1 124 742
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 789 162	13 954 463
Øvrig langsiktig gjeld		9 644 260	9 592 800
Sum annen langsiktig gjeld		23 433 422	23 547 263
Sum langsiktig gjeld		23 433 422	23 547 263
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 136	1 492
Leverandørgjeld		39 948	50 486
Annen kortsiktig gjeld			4 375
Sum kortsiktig gjeld		43 084	56 354
Sum gjeld		23 476 506	23 603 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 695 064	22 478 875



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 466769

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 444 843
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 950 444 843
SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 452 487	2 293 585
Sum inntekter		2 452 487	2 293 585
Kostnader			
Lønnskostnad		128 181	166 170
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		108 842	108 842
Annen driftskostnad		1 479 442	2 086 093
Sum kostnader		1 716 465	2 361 105
Driftsresultat		736 022	-67 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 043	2 239
Sum finansinntekter		5 043	2 239
Annen finanskostnad		397 766	255 214
Sum finanskostnader		397 766	255 214
Netto finans		-392 723	-252 975
Ordinært resultat før skattekostnad		343 299	-320 495
Ordinært resultat etter skattekostnad		343 299	-320 495
Årsresultat		343 299	-320 495
Totalresultat		343 299	-320 495
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		343 299	-320 495
Sum overføringer og disponeringer		343 299	-320 495



Organisasjonsnr: 950 444 843
SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 639 454	21 629 934
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		217 684	326 526
Sum varige driftsmidler		21 857 138	21 956 460
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		51 717	
Sum finansielle anleggsmidler		51 717	0
Sum anleggsmidler		21 908 855	21 956 460
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		83 435	58 859
Sum fordringer		83 435	58 859
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		702 774	463 557
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		702 774	463 557
Sum omløpsmidler		786 209	522 415
SUM EIENDELER		22 695 064	22 478 875
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800



Sum innskutt egenkapital	4 800	4 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	786 242	1 129 542
Sum opptjent egenkapital	-786 242	-1 129 542
Sum egenkapital	-781 442	-1 124 742
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 789 162	13 954 463
Øvrig langsiktig gjeld	9 644 260	9 592 800
Sum annen langsiktig gjeld	23 433 422	23 547 263
Sum langsiktig gjeld	23 433 422	23 547 263
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 136	1 492
Leverandørgjeld	39 948	50 486
Annen kortsiktig gjeld		4 375
Sum kortsiktig gjeld	43 084	56 354
Sum gjeld	23 476 506	23 603 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 695 064	22 478 875



Organisasjonsnr: 950 444 843
SVARTTROSTSKOGEN 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 2023

Svarttrostskogen Borettslag

31. mai 2023

Selskapsnummer: 515





Velkommen til årsmøte i Svarttrostskogen 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:

31. mai 2023 kl. 19:30, Grindbakken skole.

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. Montering av garasjeport
8. Endring av husordensregler ved støy/oppussing
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité
12. Valg av delegert med vara til årsmøte til Hovseter Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,

Styret i Svarttrostskogen 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

[Navn] 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no-515.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.



Sak 7

Montering av garasjeport

Forslag fremmet av:

Edita Motuzyte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg eier garasje plass 1009 i garasjen uten garasjeport som tilhører Grindbakken 9.

Min nye bil og andre biler i denne garasjen blir plaget av dyr (= katter). Det er allerede flere ganger jeg har funnet en katt sittende på taket av min nye bil i denne garasjen uten garasjeport. Katter ødelegger bilene parket i denne garasjen uten port.

Jeg ber om å behandle mitt forslag om montering av garasjeport (ikke dyr) i garasjen som tilhører Grindbakken 9.

Ønsker dere en GOD dag!

Mvh,

Edita Motuzyte

Eier av leilighet 1009 i Grindabkken 9

Styrets innstilling

I forbindelse med at vi installerte porter i garasjen i kjelleren, så vi på muligheten til å sette opp tilsvarende porter i carportene ute. Det viste seg den gangen å være vanskelig og en stor jobb da åpningen må gjøres høyere og konstruksjonen sterkere. Vi har også to biler som brukes av bevegelseshemmede, som skal kunne komme inn og ut.

Kostnad for porter og ombygning vil være en omkostning, som blir fordelt på alle beboere enten via lån eller ved å bruke av felles midler vi har stående.

Basert på ovenstående foreslår styret at vi ikke monterer porter på carportene ute.

Styret mener det ikke blir riktig at generalforsamlingen skal ta stilling til et forslag man ikke har noe kostnadsoverslag på. Og ber dermed andelseiere om å stemme i mot forslaget.



Forslag til vedtak

Det monteres garasjeport som ønsket.

Sak 8

Endring av husordensregler ved støy/oppussing

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker mandat til å jobbe med endring av husordensregler, når det gjelder oppussing. Størsteparten av de henvendelser og de samtaler vi har med naboene handler om støy fra oppussing. Der vil alltid være noen som må ordne noe, hvilket er helt fint. Det handler om at naboene vet når det skjer og hvor lenge der vare. På den måte kan naboer planlegger for det eksempelvis i forhold til ikke å ha hjemmekontor eller gjester.

Beboere må varsle naboer når der er planlagt oppussing eller annet som støyer. Der skal varsles i alle oppganger i den blokk man bor i eller på Vibbo - Vi vil se på muligheten for å ha en sådan funksjon på Vibbo. Vi vil også se på om støy ved oppussing frem til kl. 21.00 er for lenge og vi ønsker dessuten å vite om der er eksterne håndverkere til stede i oppganger, kjeller og garasjer.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å tilføye punkter til husordensreglene som går på varsling ved oppussing/støy, mulig justering av tidsrommet det er lov å støye samt informasjon om der anvendes eksterne håndverkere.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åse Vassend

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Hegstad

Sak 10

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:

- Simon Joneklav

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Claus Hedeager Pedersen

Sak 11

Valg av valgkomité

Kandidat (er) velges i møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år



Kandidater velges i møtet

Sak 12

Valg av delegert med vara til årsmøte til Hovseter Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Simon Joneklav

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert :

- Claus Hedeager Pedersen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Claus Hedeager Pedersen	Grindbakken 13
Nestleder	Simon Joneklav	Grindbakken 17
Styremedlem	Marius Skjæran	Grindbakken 7
Styremedlem	Åse Vassend	Grindbakken 17
Varamedlem	Bjørn Hegstad	Grindbakken 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Simon Joneklav Grindbakken 17

Varadelegert
Claus Hedeager Pedersen Grindbakken 13

Valgkomiteen

Johan Nordby Voksenkollveien 45 D

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert
Simon Joneklav Grindbakken 17

Varadelegert
Claus Hedeager Pedersen Grindbakken 13

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post svarttrostskogen@styrerommet.no. Se Svarttrostskogen Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/svarttrostskogen> for ytterligere informasjon. 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 Svarttrostskogen Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Svarttrostskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950444843, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2170



Første innflytting skjedde i 1984. Tomten ble kjøpt i 1984.

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.

Svarttrostskogen 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.

Styrets arbeid 2022

- Vi har sett muligheten for annen ventilasjon
- Vi har sett på mulighetene for installasjon av solselle
- Vi har ryddet cykelkjelleren.
- Vi har sett på mulighetene for legeplass
- Vi har startet dialog med Oslo kommunen BYM om felling av trær
- Styret har avholdt otte styremøter inklusivt regnskapsmøte og konstituerende møte i 2022
- Styret har avholdt fire styremøter inklusivt regnskapsmøte så langt i 2023
- Julegrantenning 27. november 2022
- Høst dugnad 1. oktober 2022
- Vår dugnad 7. mai 2022
- Vi har ikke noe til større vedlikehold og rehabilitering.



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.

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 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 2023

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

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 strømstøtten 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 Svarttrostskogen Borettslag.

Lån

Svarttrostskogen Borettslag har tre lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% fra 01.01.2023. 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 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 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.



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, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 444 843, KUNDENR. 515 INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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.		466 061	867 682	466 061	743 125
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		343 299	-320 495	397 075	589 096
Tilbakeføring av avskrivning	14	108 842	108 842	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-165 301	-165 300	-330 288	-136 000
Innsk. øremerk. bankkto		-257	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-9 520	-24 667	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		277 064	-401 621	66 787	453 096
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		743 125	466 061	532 848	1 196 221
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		786 209	522 415		
Kortsiktig gjeld		-43 084	-56 354		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		743 125	466 061		



SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 444 843, KUNDENR. 515

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		505 355	383 821	399 768	627 312
Innkrevde felleskostnader	2	1 932 026	1 900 814	1 880 232	1 955 688
Andre inntekter	3	15 106	8 950	20 000	75 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 452 487	2 293 585	2 300 000	2 658 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 181	-36 170	-32 000	-29 000
Styrehonorar	5	-100 000	-130 000	-100 000	-130 000
Avskrivninger	14	-108 842	-108 842	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 875	-5 920	-5 200	-7 000
Forretningsførerhonorar		-96 720	-94 360	-97 500	-103 000
Konsulenthonorar	7	-9 211	-9 689	-10 000	-13 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-21 569	-745 996	-150 000	-150 000
Forsikringer		-152 578	-144 187	-148 500	-162 000
Kommunale avgifter	9	-363 206	-323 598	-340 625	-427 000
Energi/fyring		-279 209	-251 835	-220 000	-312 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 242	-210 298	-216 500	-249 000
Andre driftskostnader	10	-310 232	-290 610	-305 000	-339 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 716 465	-2 361 105	-1 634 925	-1 930 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		736 022	-67 520	665 075	727 400
DRIFTSRESULTAT		736 022	-67 520	665 075	727 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 043	2 239	0	0
Finanskostnader	12	-397 766	-255 214	-268 000	-138 304
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-392 723	-252 975	-268 000	-138 304
ÅRSRESULTAT		343 299	-320 495	397 075	589 096
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-320 495		
Til annen egenkapital		343 299	0		

**SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 950 444 843, KUNDENR. 515
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 944 080	20 944 080
Tomt		580 719	580 719
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	114 655	105 135
Andre varige driftsmidler	14	217 684	326 526
Miljøbankkonto, øremerket		51 717	0
SUM ANLEGGSMIDLER		21 908 855	21 956 460
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		65 456	55 176
Andre kortsiktige fordringer	15	17 979	3 683
Driftskonto OBOS-banken		195 423	189 848
Sparekonto OBOS-banken		507 351	273 708
SUM OMLØPSMIDLER		786 209	522 415
SUM EIENDELER		22 695 064	22 478 875
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	16, 17	-786 242	-1 129 542
SUM EGENKAPITAL		-781 442	-1 124 742
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 789 162	13 954 463
Borettsinnskudd	19	9 592 800	9 592 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	51 460	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 433 422	23 547 263
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		39 948	50 486
Påløpte renter		3 136	1 492
Annen kortsiktig gjeld		0	4 375
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 084	56 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 695 064	22 478 875



Pantstillelse	21	34 592 800	34 592 800
Garantiansvar	22	666 052	581 649

Oslo, 23.02.2023

Styret i Svarttrostskogen Borettslag

Claus Hedeager Pedersen /s/ Marius Skjæran /s/ Åse Vassend /s/

Simon Joneklav /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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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	1 675 752
Trappevask	86 400
Telia TV/BB	67 392
Avregning el-bil	39 230
Eiendomsskatt	38 052
Parkering	29 400
Kapitalkostnader på IN-lån 1	297 779
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 1	36 328
Kapitalkost. lån 2	161 475
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	9 773
Overført til kapitalkostnader	-505 355
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 936 226

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 932 026

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon OBOS	350
Lading av kjøretøy 4.kv.2022	12 506
Nettinnbetalinger	150
Utleie	2 100
SUM ANDRE INNTEKTER	15 106

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Andre personalkostnader	-14 081
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 181

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 2021/2022, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 211
SUM KONSULENTHONORAR	-9 211

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 122
Drift/vedlikehold VVS	-2 625
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 075
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 931
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-5 816
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-21 569

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-38 090
Vann- og avløpsavgift	-175 482
Renovasjonsavgift	-149 634
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-363 206

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-803
Lyspærer og sikringer	-366
Vaktmestertjenester	-202 847
Renhold ved firmaer	-80 520
Andre fremmede tjenester	-19 089
Trykksaker	-875
Andre kontorkostnader	-2 643
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 437
Velferdskostnader	-572
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-310 232

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	379
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 900
Andre renteinntekter	764
SUM FINANSINNTEKTER	5 043

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 947
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-334 107
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-57 712
SUM FINANSKOSTNADER	-397 766

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1994.	20 944 080
SUM BYGNINGER	20 944 080

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.33/bnr.2170

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Avfallsanlegg**

Tilgang 2018	761 893
Avskrevet tidligere	-435 367
Avskrevet i år	-108 842
	217 684
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	217 684

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-108 842****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	5 123
Lading av kjøretøy 4.kv.2022	12 506
Refusjon OBOS	350
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 979

**NOTE: 16****UDEKKET TAP**

Udekket tap	-1 683 745
Egenkapital fra IN tidligere år	3 648 796
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-2 751 293
SUM UDEKKET TAP	-786 242

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS lån 3, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-2 000 000

OBOS Boligkreditt AS lån 2, tidl. OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003	-6 900 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 796 741	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	165 301	
Nedbetalt tidligere, IN	2 827 793	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-110 165



OBOS Boligkreditt AS lån 1, tidl. OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	821 003	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-11 678 997
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-13 789 162

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

OBOS Boligkreditt AS	lån 1	lån 3
Første avdrag er: 30/05-2024	30.12.2023	30.05.2024
Potensiell endring i felleskostnader fra	01.12.2023	01.05.2024
Leilighetsnr:		
2006, 3010, 3011	0	100
102, 103, 104, 105, 108, 109	500	100
110, 111, 3001	500	100
101, 106, 107, 112, 1002, 1003	550	100
1005, 1008, 1009, 1011, 3002, 3003	550	100
3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009	550	100
3012	550	100
1001, 1004, 1006, 1007, 1010, 1012	600	100
2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2007	600	100
2008, 2009, 2010, 2011, 2012	600	100

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-10 659 200
Korrigert innskudd	1 066 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 592 800



NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -51 460

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -51 460

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 592 800
Pantelån	13 789 162
Beregnete IN-forpliktelseser	897 503
TOTALT	24 279 465

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

Bygninger	20 944 080
Tomt	580 719
TOTALT	21 524 799

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I****FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4,068 % av Hovseter Vaktmestersentral (HVS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i HVS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i HVS og utgjør kr 666 052.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i HVS er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmestertjenester i note 10". 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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2430052. 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 oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 31.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2019 Diverse rehabilitering

2017 - 2018 Diverse vedlikehold

2015 - 2015 Diverse rehabilitering

2014 - 2014 Diverse rehabilitering

2013 - 2013 Diverse rehabilitering

2012 - 2012 Diverse rehabilitering

2011 - 2011 Diverse rehabilitering

2010 - 2010 Diverse rehabilitering

Borettslaget har rehabilitert betongen i garasjeanlegget, malt og reparert terrassene på stue-siden samt etablert infrastruktur for lading av EL-bil. Nye vinduer er installert. Ny brannsikre dører er montert. Gavlvegger er revet og nye er etablert og veggene isolert. Ventilasjonsvifter er byttet og de nye er byttet pga av feilmontering. Utvidelse av bod-arealet er gjennomført. Ny søppelhåndtering er etablert. Oppgradering av sikringstavler. Maling av fasaden. Trappeoppganger ink. trapper samt drenering. Rehabilitering av tak. Bytte av stoppekraner. Utskifting av garasjeporter der gitterportene er blitt skiftet ut til elektriske porter med fjernkontroll. Skiftet ut endevegger på terrassene på vestsiden. Skiftet ut lysarmaturer i garasjen og ledninger til disse. Kontroll og utskifting av røykvarslere. Opprusting av varmtvannsbereder og røranlegg. Skiftet ut deler av gjerdet mot Grindbakken. Skiftet ut bord i rekkverk på balkongene. Rens av ventilasjonsanlegg. Fellesarealet som ligger mellom Grindbakken 9-11 er oppjustert med ny beplantning. Seks nye inngangsdører til oppgangene er montert. To nye kjellerdører er montert. Alle nye dører har fått nye låssylindere. "Summer" (lyd) er montert på alle inngangsdører. Utbedring av problemer med at det kom varmt vann i kaldtvannskranene er gjennomført. Alle trapper og gulv i alle oppganger er flislagt. Carporter er vasket og malt utvendig og innvendig.



		<p>Søppelboder er vasket og malt utvendig og innvendig. Levegger på hovedterrassen er skrappt og malt. Betongsøyler på inngangssiden er skrappt og malt. Murvegger i garasjeanlegget er malt (3 stk). Friområdet nedenfor blokkene er "renset" for busker og kratt for å redusere tilveksten av ny vegetasjon. Det er montert gjerde/rekkverk ved terrasse mot gangvei ved Grindbakken 7. Montert port i gjerde/rekkverk ved terrasse mot gangvei Grindbakken 9. Levegger (røde) ved inngangsdører er skrappt og malt.</p>
2009 - 2009	Diverse rehabilitering	<p>Renoverert murpussen like over bakkenivå i garasje/parkeringsanlegget. Reparert/malt opp vannbord og tak på car-porter (skiftet takplater, membran og avløp på car-port nærmest nummer 7). Skiftet ut råtne bord og malt opp det røde treverket på verandaene mot inngangssiden av blokkene.</p>
2008 - 2008	Div. rehabilitering	<p>Inspeksjon av rør og avløp i samtlige leiligheter gjennomført av autorisert rørleggermester. Nye lamper/belysning montert i samtlige oppganger. Nye panelovner montert i samtlige inngangspartier. Optiske røykvarslere skiftet i samtlige leiligheter.</p>
1985 - 2007	Rehabilitering	<p>1985 Garasjeporter og motorvarmere montert.</p> <p>1986 Svingbom montert mot nærsenteret, montert bankestativ mellom blokkene og sykkelstativ i kjellerinngangene. Alle leiligheter tilknyttet dørtelefon.</p> <p>1987 Nye utelykter ved gangveien Egenhendig beising av alle treflater i brunt og lysegult.</p> <p>1988</p>



Rekkverk satt opp langs stikkveier. Lys installert i carport og søppelrom.

1989

Søppelrom reparert og murt fundament.

1990

Røykvarsler og brannslukkere montert i samtlige leiligheter.

1991

3 garasjefelt for borettslagets utstyr innbygget.

1992

Kjøpt tilleggstomt, ca 110 kvm til garasjenedkjørsel.

1993

Kjøpt lekeapparater, beiset vinduer.

1994

Beiset håndreker.
Varmekabler lagt i gangveien.

1995

Lagt plen og beplantning. Montert gjerde mellom carportene.

1996

Maling søppelrom, carporter og blokkenes lyse flater. Hver oppgang fikk nye utelamper.

1997

Fuktighetsføler for varmekabler.
Tilstandsvurdering betong, hekkplanter.

1998

Rehabilitering av betong i garasjeanlegget og utsatt mur. Skifte av stengeventiler.

1999

Rehabilitering av to terrassedekker.

2000

Oppgradering av kabel-tv anlegg.

2001



Skiftet sirkulasjonsledning for varmtvann.

2002

Rehabilitering av tak, betong og treverk. Røykvarslere og brannslanger montert i samtlige leiligheter

2003

Skiftet varmtvannsberedere. Gjennomført kanalrens. Utarbeidet vedlikeholdsplan.

2004

Malt alle oppganger

2005

Malt alle entredører. Lagt ny plen rundt lekeplass, og en ny høyde med stokker rundt sandkassen.

2006

Fjernet gamle busker og trær foran husene, tilkjørt jord og arrangert med ny beplantning. Påbegynt fliselegging av trappeoppganger. Ekstern kontroll av alt brannsikkerhetsutstyr har vært foretatt, med diverse utskiftinger. Ny utelampe har blitt montert på parkeringen ved no. 7.

2007

Radonmåling utført, ingen spor av radongass påvises. Skiftet sand i barnas sandkasse. Montert ny utelampe utenfor no. 17, samme type som ved no. 7.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 31.05.23

Selskapsnummer: 515 **Selskapsnavn:** Svarttrostskogen 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.