



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 385 995  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKRÅNINGEN 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2024

### 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, 25.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 613 596	2 343 483
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 613 596</b>	<b>2 343 483</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	83 657
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 575	2 575
Annen driftskostnad		1 821 630	1 228 296
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 909 780</b>	<b>1 314 527</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>703 816</b>	<b>1 028 956</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 243	22 101
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 243</b>	<b>22 101</b>
Annen finanskostnad		481 132	287 215
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>481 132</b>	<b>287 215</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-440 889</b>	<b>-265 114</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>262 927</b>	<b>763 841</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>262 927</b>	<b>763 841</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>262 927</b>	<b>763 841</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 927	763 841
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>262 927</b>	<b>763 841</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 825 211	4 825 211
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		92 071	94 646
Sum varige driftsmidler		4 917 282	4 919 857
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		428 492	376 608
Sum finansielle anleggsmidler		428 492	376 608
Sum anleggsmidler		5 345 774	5 296 465
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		150	150
Andre fordringer		47 530	41 288
Sum fordringer		47 680	41 438
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		737 159	649 097
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		737 159	649 097
Sum omløpsmidler		784 839	690 534
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 130 613</b>	<b>5 987 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 400</b>	<b>3 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 556 442	4 819 369
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 556 442</b>	<b>-4 819 369</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 553 042</b>	<b>-4 815 969</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 032 610	9 556 045
Øvrig langsiktig gjeld		1 231 502	1 238 391
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 264 112</b>	<b>10 794 436</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 264 112</b>	<b>10 794 436</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		90 368	83
Leverandørgjeld		329 176	8 450
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>419 544</b>	<b>8 533</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 683 656</b>	<b>10 802 969</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 130 613</b>	<b>5 987 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370619

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 385 995  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKRÅNINGEN 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2024

#### 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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 950 385 995  
SKRÅNINGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 613 596	2 343 483
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 613 596</b>	<b>2 343 483</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	83 657
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 575	2 575
Annen driftskostnad		1 821 630	1 228 296
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 909 780</b>	<b>1 314 527</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>703 816</b>	<b>1 028 956</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 243	22 101
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 243</b>	<b>22 101</b>
Annen finanskostnad		481 132	287 215
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>481 132</b>	<b>287 215</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-440 889</b>	<b>-265 114</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>262 927</b>	<b>763 841</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>262 927</b>	<b>763 841</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>262 927</b>	<b>763 841</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 927	763 841
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>262 927</b>	<b>763 841</b>



Organisasjonsnr: 950 385 995  
SKRÅNINGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 825 211	4 825 211
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		92 071	94 646
Sum varige driftsmidler		4 917 282	4 919 857
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		428 492	376 608
Sum finansielle anleggsmidler		428 492	376 608
Sum anleggsmidler		5 345 774	5 296 465
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		150	150
Andre fordringer		47 530	41 288
Sum fordringer		47 680	41 438
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		737 159	649 097
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		737 159	649 097
Sum omløpsmidler		784 839	690 534
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 130 613</b>	<b>5 987 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	3 400	3 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 400</b>	<b>3 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	4 556 442	4 819 369
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 556 442</b>	<b>-4 819 369</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 553 042</b>	<b>-4 815 969</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 032 610	9 556 045
Øvrig langsiktig gjeld	1 231 502	1 238 391
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 264 112</b>	<b>10 794 436</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 264 112</b>	<b>10 794 436</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	90 368	83
Leverandørgjeld	329 176	8 450
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>419 544</b>	<b>8 533</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 683 656</b>	<b>10 802 969</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 130 613</b>	<b>5 987 000</b>



Organisasjonsnr: 950 385 995  
SKRÅNINGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 308

Skråningen Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Skråningen Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mars kl. 09:00 og lukker 25. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/308>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

Manuelle stemmesedler leveres ev. innen møtets åpningstid i postkassen til styreleder (møteleder) i Vekterveien 79.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Andre honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,  
Styret i Skråningen 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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Runar Nørstad som møteleder.

### Forslag til vedtak

Runar Nørstad er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Jørgen Reitehaug Tenfjord som protokollvitne.

### Forslag til vedtak

Jørgen Reitehaug Tenfjord er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2023 Skråningen Borettslag.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000 iht budsjett 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000.

Sak 6

## Andre honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I forbindelse med etablering av ladesystem i garasjene har styret hatt endel ekstra arbeid innenfor styreperioden 2023-2024. Styret foreslår derfor i tråd med anbefalt praksis fra OBOS at det fremlegges forslag om et tilleggshonorar til styret på kr 10 000 for dette arbeidet.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 10 000.

Sak 7



## Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling som vedlegg bak i årsrapporten.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Runar Nørstad

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lisa K Wennberg Kjærstad

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marthe Stiansen Ökvist
- Torgrim Aalvik Lien

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Skråningen Borettslag.pdf

Sak 8

## 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:

- Runar Nørstad

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjarte Skogheim

Sak 9

## Valg av valgkomité

Se innstilling bak i årsrapporten.



## Innstilling

Styret støtter innstilling fra valgkomitéen.

## Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Lars Thomas Eriksen
- Rasmus Austad Christensen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Runar Nørstad	Vekterveien 79
Nestleder	Bjarte Skogheim	Vekterveien 43
Styremedlem	Lisa K Wennberg Kjærstad	Vekterveien 85
Styremedlem	Erik Sunde-Kaareng	Vekterveien 97
Varamedlem	Torgrim Aalvik Lien	Vekterveien 67
Varamedlem	Marthe Stiansen Ökvist	Vekterveien 65

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Runar Nørstad	Vekterveien 79
----------	---------------	----------------

#### Valgkomiteen

Tove Iren Andersen	Vekterveien 63
Rasmus Austad Christensen	Vekterveien 57

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post [skraningen@styreverrommet.no](mailto:skraningen@styreverrommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Skråningen Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Skråningen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950385995, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 149/593 160/1016 og 1018

Første innflytting skjedde i 1964. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Skråningen 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.



## Styrets arbeid

Det har vært avholdt ni styremøter siden det digitale årsmøtet i mai 2023. Styret har i perioden jobbet med blant annet disse sakene:

- Dugnad vår og høst
- Etablert infrastruktur for lading av elbil i garasjene (44 punkter). Inngått avtale om tilførsel av mer strøm (ferdigstilles våren 2024)
- Inngått avtale med ny bredbåndsleverandør, Viken Fiber (Altibox), om etablering av internett, TV og strømnetjenester (fiber), fra juni 2024
- Gjennomgått bygningsforsikringen (sjekket pris hos If og Tryg). Gjensidige Forsikring fortsatt billigst, og har kundeutbytte
- Forespurt om kommunen kan bistå faglig og gjennomføre mulige utbedringstiltak, grunnet opplevelse av redusert trygghet og sikkerhet knyttet til vei- og gatenettet i vårt nærmiljø. Fikk avslag
- Gitt innspill til gang- og sykkelsti. Statens vegvesen foreslår å oppgradere Enebakkveien mellom Ryenkrysset og Sandstuveien med separate opphøyde sykkelfelt og brede fortau
- Bistått i salg av bruksrett til en garasje, som sikrer at alle rekkehusene har garasjeplass
- Informert om lovverket knyttet til overvåkningskameraer og ringeklokker med kamera
- Gjennomført brannvern (Norsk Brannvern). Kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Signert overenskomst om rettigheter i grunn med vann- og avløpsetaten (etablerer ny spillvannsledning i 2024)
- Kontrollert «tilbygg i bevegelse» (Obos Prosjekt). Har i stor grad stabilisert seg. Tiltak ikke nødvendig
- Nytt punkt tatt inn i husordensreglene: «F. Om trampoliner, husker, sklier»
- Sagt opp avtalen om gressklipping med Vaktmesterkompaniet, for å spare penger. Kjøper inn gressklippere, og gjør jobben på dugnad

Felleskostnadene ligger på nødvendig nivå for å dekke løpende kostnader og fremtidig vedlikehold, og styret fant det ikke nødvendig å øke felleskostnadene fra og med 2024 for å fange opp pris- og kostnadsøkningen.

Forestående vedlikehold i årene som kommer: Hagesiden bør males om ikke altfor mange år (malt i 2016).



## 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.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 308 596 høyere enn budsjettet som skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt (som ikke legges i budsjett da det kreves inn fra de andelseierne som er berørt), samt endring av renten på kapitalkostnader.

Driftskostnadene er kr 503 720 høyere enn budsjettet, som skyldes i hovedsak eiendomsskatt fra Oslo kommune samt prosjektet med etablering av ladeanlegg i garasjen som framkommer under andre anlegg, se også note 10.

Finanskostnader er kr 71 432 høyere enn budsjettet som skyldes renteøkninger.

### 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 2023 ble det ikke 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 70 000 ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 9 % for renovasjon, 21,2 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

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

### Lån

Skråningen Borettslag har to lån i OBOS-banken og ett lån i OBOS Boligkreditt. De tre lånene har månedlige terminer og flytende rente på 6,1% per 08.02.24. Lånene har henholdsvis resterende 15, 3 og 10-års løpetid.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% iht. varsel til styret.

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.



Til generalforsamlingen i Skråningen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skråningen 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. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap | 29 | Årsrapport med regnskap 2023 Skråningen Borettslag.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SKRÅNINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 995, KUNDENR. 308

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>682 001</b>	<b>534 356</b>	<b>682 001</b>	<b>685 596</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		262 927	763 841	489 240	585 330
Tilbakeføring av avskrivning	15	2 575	2 575	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19,2	-523 435	-588 446	-555 000	-526 000
Innsk. øremerk. bankkto		-58 773	-30 325	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-316 706</b>	<b>147 645</b>	<b>- 65 760</b>	<b>59 330</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>365 295</b>	<b>682 001</b>	<b>616 241</b>	<b>744 926</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		784 839	690 534		
Kortsiktig gjeld		-419 544	-8 533		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>365 295</b>	<b>682 001</b>		



### SKRÅNINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 995, KUNDENR. 308

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		777 285	663 587	715 176	814 680
Innkrevde felleskostnader	2	1 672 642	1 516 496	1 559 824	1 676 320
Garasjer	10	142 200	162 600	0	0
Andre inntekter	3	21 469	800	30 000	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 613 596</b>	<b>2 343 483</b>	<b>2 305 000</b>	<b>2 491 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 575	-22 257	-10 600	-10 600
Styrehonorar	5	-75 000	-61 400	-75 000	-75 000
Andre honorarer		0	0	0	-10 000
Avskrivninger	15	-2 575	-2 575	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 375	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-75 715	-72 665	-76 300	-80 200
Konsulenthonorar	7	-38 000	-17 010	-25 000	-5 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-6 800	-6 800
Drift og vedlikehold	8	-129 543	-183 663	-200 000	-70 000
Forsikringer		-170 497	-150 815	-161 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-569 731	-435 335	-434 360	-529 870
Garasjer	10	-566 438	-114 102	-120 000	-80 000
Energi/fyring		-750	-750	-2 000	-2 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 124	-152 591	-165 000	-175 000
Andre driftskostnader	11	-87 157	-87 190	-123 000	-125 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 909 780</b>	<b>-1 314 527</b>	<b>-1 406 060</b>	<b>-1 377 970</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>703 816</b>	<b>1 028 956</b>	<b>898 940</b>	<b>1 113 030</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>703 816</b>	<b>1 028 956</b>	<b>898 940</b>	<b>1 113 030</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	40 243	22 101	0	0
Finanskostnader	13	-481 132	-287 215	-409 700	-527 700
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-440 889</b>	<b>-265 114</b>	<b>-409 700</b>	<b>-527 700</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>262 927</b>	<b>763 841</b>	<b>489 240</b>	<b>585 330</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		262 927	763 841		



### SKRÅNINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 995, KUNDENR. 308

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	4 037 900	4 037 900
Tomt		787 311	787 311
Andre varige driftsmidler	15	92 071	94 646
Øremerkede bankinnskudd	23	398 179	339 975
Miljøbankkonto, øremerket		30 313	36 633
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 345 774</b>	<b>5 296 465</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		150	150
Forskuddsbetalte kostnader		44 508	39 678
Andre kortsiktige fordringer	16	3 022	1 610
Driftskonto OBOS-banken		383 252	245 714
Sparekonto OBOS-banken		353 907	403 383
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>784 839</b>	<b>690 534</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 130 614</b>	<b>5 987 000</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Annen egenkapital	18	-4 556 442	-4 819 369
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 553 042</b>	<b>-4 815 969</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	9 032 610	9 556 045
Borettsinnskudd	20	965 600	965 600
Annen langsiktig gjeld	21	236 340	236 340
Avsetning bomiljøtiltak		29 562	36 451
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 264 112</b>	<b>10 794 436</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		329 176	8 450
Påløpte renter		47 327	84
Påløpte avdrag		43 041	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>419 544</b>	<b>8 533</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 130 614</b>	<b>5 987 000</b>



10

Skråningen Borettslag

Pantstillelse	22	17 465 600	17 465 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2024  
Styret i Skråningen Borettslag

Runar Nørstad/s/

Lisa K Wennberg Kjærstad/s/

Erik Sunde-Kaareng/s/

Bjarte Skogheim/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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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 andelseierens 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	1 485 732
Eiendomsskatt	118 192
Leietillegg for påbygg	42 718
Strøm elbil	26 000
Kapitalkostnader på IN-lån	757 824
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	19 461
Overført til kapitalkostnader	-777 285
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 672 642</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond i OBOS	21 469
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>21 469</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000.

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

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

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

Juridisk bistand	-35 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 406
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-38 000</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 047
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-108 389
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 108
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-129 543</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-118 235
Vann- og avløpsavgift	-306 079
Feieavgift	-4 335
Renovasjonsavgift	-141 082
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-569 731</b>

**NOTE: 10  
GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	142 200
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>142 200</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-11 444
Snørydding/gressklipping	-32 150
Drift/vedlikehold	-14 941
Elektrisk energi	-57 823
Tømme leieforhold	-3 000
El-bil ladeanlegg	-442 955
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-566 438</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>-424 238</b>
---------------------	-----------------

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

Container	-12 894
Snørydding	-69 912
Andre fremmede tjenester	-927
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-20
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 430
Velferdskostnader	-420
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-87 157</b>

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 661
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 799
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 783
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>40 243</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 448
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS, overført OBOS-Banken lån 1	-286 721
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt, overført OBOS-Banken lån 2	-30 504
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken lån 1, tidligere Eika Boligkreditt AS	-133 510
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken lån 2, tidligere Eika Boligkreditt AS	-13 949
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-481 132</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1964	2 660 600
Rehabilitering 2007-2008, fasader, utskifting vinduer, etablering boder	1 377 300
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 037 900</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.149/bnr.593, 1016 og 1018.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	170 238	
Avskrevet tidligere	-170 237	
		1
Innskudd garasje		
Kostpris	4 500	
		4 500
Garasjeanlegg		
Kostpris	128 770	
Avskrevet tidligere	-38 625	
Avskrevet i år	-2 575	
		87 570
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>92 071</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-2 575****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	3 022
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 022</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Negativ egenkapital	-5 172 955
Egenkapital fra IN tidligere	1 006 806
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-390 293
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-4 556 442</b>

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, korrigeret 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: 18****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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	640 643	
Nedbetalt i år	101 446	
		-257 911

## OBOS Banken lån 1, tidligere Eika Boligkreditt AS

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

Opprinnelig 2008	-14 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 679 824	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	357 054	
Nedbetalt tidligere, IN	1 006 806	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-7 956 316

## OBOS-Banken lån 2, tidligere Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	660 481	
Nedbetalt i år	21 136	
		-818 383

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-9 032 610</b>
------------------------------------	--	-------------------

---

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

Opprinnelig 1964	-965 600
------------------	----------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-965 600</b>
----------------------------	-----------------

---

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-236 340
-------------------	----------

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-236 340</b>
-----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	965 600
Pantelån	9 032 610
Påløpte avdrag	43 041
Beregnete IN-forpliktelser	616 513
<b>TOTALT</b>	<b>10 657 764</b>

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

Bygninger	4 037 900
Tomt	787 311
<b>TOTALT</b>	<b>4 825 211</b>

**NOTE: 23****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Garasjefond	
Saldo 1.1.	339 975
Renter i år	9 706
Resultat garasjeregnskap 2021	48 498
<b>SUM ØREMERKEDE BANKINNSKUDD</b>	<b>398 179</b>

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86170572. 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](mailto: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 [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05** og **30.11** 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2023-2024	Etablering av ladeanlegg i garasjene	Med oppgradering av ledningsnett.
2022	Felt 5 store trær ved garasjene	
2021	Utbedring av råteskader	
2019 - 2020	Maling av yttervegger	Endevegger og nordvegger
2019	Kontroll av el-tilsynet	Samtlige boliger
2018	Utskiftning av strømmålere. Hafslund	
2018	Utbedring av vannlekkasjer	Tak, pipehatter og rundt vinduer
2017 - 2017	Kontroll og utbytting av stoppekraner	Samtlige stoppekraner i rekkene og inntil det enkelte hus kontrollert og defekte ble utskiftet
2016 - 2016	Beising av fasade på hageside	Beising av fasaden på hagesiden Anleggsgartner i skråningen og endevegger, samt fjerning av stubber
2015 - 2015	Maling av garasjer	
2015 - 2015	Nye avfallsbeholdere	Nye nedgravde avfallsbeholdere.
2013	Tekking av tak	Reparert stikkledning ved Vekterveien 75. Utbedring av lekeplass.
2012	Dreneringstiltak. Utskifting av rekkverk	
2011	Utskifting av brannvernustyr i alle	boenheter.
2010 - 2010	Dreneringstiltak	Utbedring av støttemur
2009 - 2009	Skiftet tre tak, nye postkasser med mer	
2007 - 2008	Utvendig rehabilitering av fasader.	Byttet kledning, doblet isolasjon og byttet dører vinduer.
2006	Sikringssskap.	Overgang til 3-fas og trådløs måler. Utbedring av lekeplass.
2003 - 2004	Støttemurer.	
2002	Stikkveien asfaltert.	Reparert skillemurer og beiset garasjer.
2000	Maling av garasjeporter.	
1999	Maling av sydveggene av husene.	
1998	Maling av nordveggene av husene.	
1997	Nytt TV-anlegg. Nye feierstiger.	
1996	Ny lekeplass.	
1993 - 1994	Reparasjoner av piper. Noe asfaltering.	Utskifting av hovedkraner.
1992	Utbedret spillvannsledning.	
1991	Garasjebrann.	
1987 - 1988	Omtekking av tak. Nye rekkverk.	
1986	Kjøp av tomt.	
1985	Garasjer (1967/68). Nytt takbelegg.	





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 20.03.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 25.03.24

Selskapsnummer: 308 Selskapsnavn: Skråningen Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Runar Nørstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Jørgen Reitehaug Tenfjord er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

26 av 29

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 75 000.

For

Mot

**Sak 6 Andre honorarer**

Andre honorarer settes til kr 10 000.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Runar Nørstad

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Lisa K Wennberg Kjærstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Marthe Stiansen Ökvist

Torgrim Aalvik Lien

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

Runar Nørstad

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Bjarte Skogheim



Sak 9 Valg av valgkomité

Medlem (kun 2 skal velges)

Lars Thomas Eriksen

Rasmus Austad Christensen

28 av 29

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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