



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 335 050
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE ÅSEN 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2024

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, 17.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 958 706	11 389 650
Sum inntekter		12 958 706	11 389 650
Kostnader			
Lønnskostnad		410 760	419 538
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		144 226	215 560
Annen driftskostnad		9 492 424	5 859 878
Sum kostnader		10 047 411	6 494 976
Driftsresultat		2 911 296	4 894 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 999	3 735
Sum finansinntekter		11 999	3 735
Annen finanskostnad		2 997 207	1 900 982
Sum finanskostnader		2 997 207	1 900 982
Netto finans		-2 985 208	-1 897 247
Resultat før skattekostnad		-73 913	2 997 427
Årsresultat		-73 913	2 997 427
Totalresultat		-73 913	2 997 427
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-73 913	2 997 427
Sum overføringer og disponeringer		-73 913	2 997 427



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 105 981	15 105 981
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		363 771	507 997
Sum varige driftsmidler		15 469 752	15 613 978
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		132 975	258 590
Sum finansielle anleggsmidler		132 975	258 590
Sum anleggsmidler		15 602 727	15 872 568
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		88 272	81 700
Sum fordringer		88 272	81 700
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 463 539	1 623 777
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 463 539	1 623 777
Sum omløpsmidler		8 551 810	1 705 477
SUM EIENDELER		24 154 537	17 578 045



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 000	24 000
Sum innskutt egenkapital		24 000	24 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		52 602 989	52 529 077
Sum opptjent egenkapital		-52 602 989	-52 529 077
Sum egenkapital		-52 578 989	-52 505 077
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		72 308 419	68 110 646
Øvrig langsiktig gjeld		1 001 230	1 133 001
Sum annen langsiktig gjeld		73 309 649	69 243 647
Sum langsiktig gjeld		73 309 649	69 243 647
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		854 982	754 301
Leverandørgjeld		2 568 896	85 174
Sum kortsiktig gjeld		3 423 878	839 475
Sum gjeld		76 733 526	70 083 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 154 537	17 578 045



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516988

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 335 050
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE ÅSEN 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2024

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 948 335 050
SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 958 706	11 389 650
Sum inntekter		12 958 706	11 389 650
Kostnader			
Lønnskostnad		410 760	419 538
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		144 226	215 560
Annen driftskostnad		9 492 424	5 859 878
Sum kostnader		10 047 411	6 494 976
Driftsresultat		2 911 296	4 894 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 999	3 735
Sum finansinntekter		11 999	3 735
Annen finanskostnad		2 997 207	1 900 982
Sum finanskostnader		2 997 207	1 900 982
Netto finans		-2 985 208	-1 897 247
Resultat før skattekostnad		-73 913	2 997 427
Årsresultat		-73 913	2 997 427
Totalresultat		-73 913	2 997 427
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-73 913	2 997 427
Sum overføringer og disponeringer		-73 913	2 997 427



Organisasjonsnr: 948 335 050
SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 105 981	15 105 981
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		363 771	507 997
Sum varige driftsmidler		15 469 752	15 613 978
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		132 975	258 590
Sum finansielle anleggsmidler		132 975	258 590
Sum anleggsmidler		15 602 727	15 872 568
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		88 272	81 700
Sum fordringer		88 272	81 700
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 463 539	1 623 777
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 463 539	1 623 777
Sum omløpsmidler		8 551 810	1 705 477
SUM EIENDELER		24 154 537	17 578 045

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 000	24 000



Sum innskutt egenkapital	24 000	24 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	52 602 989	52 529 077
Sum opptjent egenkapital	-52 602 989	-52 529 077
Sum egenkapital	-52 578 989	-52 505 077
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	72 308 419	68 110 646
Øvrig langsiktig gjeld	1 001 230	1 133 001
Sum annen langsiktig gjeld	73 309 649	69 243 647
Sum langsiktig gjeld	73 309 649	69 243 647
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	854 982	754 301
Leverandørgjeld	2 568 896	85 174
Sum kortsiktig gjeld	3 423 878	839 475
Sum gjeld	76 733 526	70 083 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 154 537	17 578 045



Organisasjonsnr: 948 335 050
SØNDRE ÅSEN 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. 44

Søndre Åsen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Søndre Åsen 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 7. juni kl. 09:00 og lukker 10. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/44>

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer for styrets arbeid 2023/2024
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2023/2024
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité 2024/2025
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Salg av fellesarealer på loft til utvidelse av tilstøtende leiligheter
11. Endre Husordensreglene om varmtvannsbereider i kjeller.
12. Endre vedtektenes §8 om styret
13. Innkjøp og utplassering av flaggermuskasser

Med vennlig hilsen,

Styret i Søndre Åsen 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styrets leder, Øystein Worpvik leder møtet.

Forslag til vedtak

Øystein Worpvik 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 har anmodet Simen Roe og Per-Christian Marthinsen om å stille seg til disposisjon, og begge har akseptert.

Forslag til vedtak

Simen Roe og Per-Christian Marthinsen 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 årsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer for styrets arbeid 2023/2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380 000,-

Forslaget gir styret honorar på linje med hva OBOS opplyser er gjennomsnitt for et borettslag av vår størrelse. Honoraret tilsvarer cirka kr 1500 per andel.

Det foreslås en liten økning fra fjoråret da honoraret ikke har vært justert siden årsmøtet avholdt i 2018.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 380.000,-

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2023/2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har praksis for å honorere valgkomiteens arbeid.

Valgkomiteens arbeid med å finne gode kandidater til ulike verv i styret er veldig viktig, spesielt i en tid hvor få personer selv melder interesse for å ta på seg verv.

Styrets innstilling



Det vedtas å honorere hvert av valgkomiteens tre medlemmer med NOK 4000 hver for arbeidet som er utført i 2023-2024.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens samlede godtgjørelse settes til kr 12000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder har det overordnede ansvaret for driften av borettslagets eiendom.

Dette inkluderer å lede styret, ta avgjørelser om økonomi, vedlikehold og fellesområder, samt sørge for at reglene og vedtektene blir fulgt.

Som styreleder spiller man en viktig rolle i å ivareta interessene til beboerne og bidra til et godt fungerende bofellesskap.

Valgkomiteen 2024 har hatt et mål om å finne et godt sammensatt styre, og det har vært viktig for oss å sikre kontinuitet. Vi har etterstrebet at de innstilte styremedlemmene og varaene representerer flere deler av borettslaget på spredte adresser. Kandidatene vi har innstilt har ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse og vi tror de vil bli et flott styre for borettslaget i 24/25..

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steffen Hegg

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRELEDER FOR PERIODEN 2024–2026

STEFFEN HEGG

Steffen er utdannet betongarbeider og etterutdannet ingeniør. Han jobber til daglig som byggteknisk rådgiver i OPAK AS. Tidligere har Steffen jobbet som KAM med salg av måleinstrumenter til byggebransjen, og han har også drevet sitt eget selskap som salgskonsulent, B2B, med fokus på salg av nettverkløsninger.

Som byggteknisk rådgiver bistår Steffen privatpersoner og selskaper med kontroll av utførte byggearbeider, bistand i tvistesaker, overtakelse og bistand til sameier og borettslag med prosjektadministrasjon i forbindelse med rehabiliteringsarbeid.

Steffen tok selv kontakt med valgkomiteen i fjor, og det siste året har han vært varamedlem i styret. I løpet av dette året har han fått god kjennskap både til styret og borettslaget, blant annet som prosjektleder for rørfornyningen som nylig ble gjennomført.

Steffen og samboeren Anette flyttet inn i borettslaget i desember 2022, og de trives veldig godt, med hyggelige naboer og sentral beliggenhet.

“Min opplevelse er at Søndre Åsen borettslag er et veldrevet borettslag hvor andelseierne virkelig bryr seg om nærmiljøet. Det er alltid godt oppmøte på dugnader, og det er uendelig med hjelpsomme naboer i de lokale Facebook-gruppene og Vibbo, hvor folk gir det lille ekstra for fellesskapet.



For meg er det viktig at fellesskapets midler, som forvaltes av styret, skal komme fellesskapet til gode. Midlene og prosjektene som styret bruker tid og ressurser på, skal være positive investeringer for flertallet i borettslaget. Samtidig er det viktig å sikre at borettslaget driftes på en god og effektiv måte. Her tenker jeg spesielt på alderen til byggene våre - det må prioriteres vedlikehold i riktig rekkefølge i et håp om å øke byggenes levetid. Greier vi dette er det positivt for både klimaet og økonomien vår.

Jeg vil avslutte med å takke for tilliten. Dersom generalforsamlingen ønsker det, vil jeg med ydmykhet tre inn i rollen som styreleder."

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Stig Ove Gravdal**

Stig Ove har sittet som varamedlem i styret i Søndre Åsen borettslag det siste året og er motivert for å bidra enda mer aktivt i styrearbeidet. Han er utdannet samfunnsøkonom og har arbeidserfaring fra Finansdepartementets og næringslivssidene i banksektoren. Stig Ove har tidligere erfaring fra styrearbeid i borettslag. "Søndre Åsen borettslag er et flott sted å bo og for meg handler styrearbeidet om å jobbe for gode løsninger som bidrar til å ivareta fellesskapets interesser på en best mulig måte".

- **Torstein Bremset**

Torstein Bremset har tidligere vært styreleder i to forskjellige boligsameier i Oslo, i tillegg til å ha vært styreleder i Syklistenes Landsforening i fire år. Torstein har tidligere vært med i valgkomiteen, og har også vært varamedlem i styret i Søndre Åsen. Torstein Bremset bakgrunn som journalist og med kommunikasjonsarbeid. Han har lang og variert arbeidserfaring fra Statens vegvesen, daglig leder for designbyrå, i tillegg til lang fartstid i NRK og Dagsavisen. Han ble nylig utnevnt til æresmedlem i Syklistenes Landsforening. Etter å ha gått av med alderspensjon, er han nå motivert til å bruke tid til styrearbeid i Søndre Åsen borettslag.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Pernille Toppen Dahl**

Pernille Toppen Dahl er 33 år gammel med ti års fartstid på Torshov og er nyinnflyttet i Søndre Åsen. Hun er lektorutdannet med master i bioteknologi og jobber som ungdomsskolelærer i matte og naturfag. Pernille er en «handywoman» som liker å ta i et tak, hun er god på tall og solid i Excel!

"Jeg flyttet inn i Sigurd Lies gt. 21 i midten av november, sammen med partner og sønn. Vi har blitt litt kjent med flere av våre hyggelige naboer og trives godt allerede. Jeg har ikke erfaring fra styreverv fra tidligere, men jeg er motivert til å bidra til å holde oppe det gode ryktet Søndre Åsen borettslag har (fra flere kilder); et hyggelig og velstyrt borettslag!

Min motivasjon er at jeg er nysgjerrig på hva som skjer i borettslaget, og kjenner på en ansvarsfølelse for å bidra der det trengs."

- **Siri Mittet**

Siri har en variert bakgrunn med studier i U.S.A kombinert med tennisstipend, og flere år i England i forbindelse med videre utdanning og jobb. Hun har en master i folkehelse (community health education) og



master i miljø og bærekraftig utvikling. Siri har vært engasjert i klima og miljørettet arbeid i mange år og hun har stor tro på viktigheten av lokale tiltak og det vi gjør i fellesskap. Siri har bodd i bydel Sagene lenge (i Søndre Åsen Borettslag siden 2013) og var i perioden 2011-2019 aktiv i bydelspolitikken. I 2014 startet hun egen virksomhet (GruTen) og har siden brukt mye energi på å drive og utvikle den. Nå har hun mer tid til overs og lyst til å bidra litt mer i borettslaget, spesielt knyttet til naturen og det grønne.

Sak 8

Valg av valgkomité 2024/2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget trenger en valgkomite. Komiteen bør bestå av tre medlemmer som har som oppgave å finne og innstille kandidater til styrevervene.

Til valg stiller:

Styrets innstilling

GINA KENNEDY

Gina er fra Oslo, har bodd i EGA siden 2018, er statsviter og jobber som lærervikar. Har fått mange gode venner i borettslaget og liker å snakke med folk. Tror på at alle må være med på å dra lasset og vil gjerne bidra med noe til fellesskapet.

JULIE ROGNVED AMUNDSEN

Julie jobber som teaterkritiker og redaktør. "Jeg har bodd i Søndre Åsen Borettslag med familien min siden 2013 og er motivert for å sitte i valgkomiteen for å bidra til fellesskapet".

MARIUS MULSTAD

Marius er byggingeniør og jobber hos et konsulentfirma i Oslo. Har bodd ett år i borettslaget, men flere år på Torshov og trives veldig godt her. "Jeg ser på valgkomiteen som en god mulighet til å bidra til fellesskapet."

Forslag til vedtak

Det vedtas at de tre kandidatene får vervene som valgkomité

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:



- Steffen Hegg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Torstein Bremset

Sak 10

Salg av fellesarealer på loft til utvidelse av tilstøtende leiligheter

Forslag fremmet av:

Sara Reitan Jacobsen, HNH 31 Roger Arntzen, HNH 31 Kari Grete Jacobsen, EGA 3B Julie Rongved Amundsen, EGA 5 Erik Nicolai Strutz, EGA 5 Lars-Jacob Kinge, EGA 13 Gudrun Jordheim, RG 15 Anne Krosshaug, EGA 19B

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn: I 2023 anbefalte styret generalforsamlingen om å stemme for salg av fellesarealer på loft. Bygningsmassen er fra 1952 og større vedlikehold vil måtte påregnes i årene som kommer, med den nylig ferdigstilte rørfornyningen på rundt 5 millioner som et ferskt eksempel. Konkret skal også oppgangene pusses opp og belysningen i fellesarealene skiftes ut, mens nye klimakrav («byggningsenergidirektivet») fra EU om etterisolering av loft også kan bli en realitet de neste årene. Avhengig av hvordan direktivet treffer vår bygningsmasse (Gul liste, etc.) vil dette bli en betydelig kostnad for vårt borettslag. Borettslaget må derfor uansett gå i gang med loftsutbedring for å møte disse kravene. Et sammenfall med salg av flest mulig utbyggbare loft vil sterkt redusere kostnadene i en slik pålagt utbedring for borettslaget.

Disse fellesutgiftene kommer på toppen av et fortsatt høyt rentenivå, kommunale avgifter og vaktmestertjenester. Pr. forrige regnskap fra GF 2023 viste tallene at vi har en fellesgjeld på ca. 69 mill. Når man beregner at salg av loft vil generere ca. 0,5 mill. pr. loftsenshet (når man tar utgangspunkt i taksten innhentet til utredningen i 2022, hvor maksimal mengde loftsareal på den ene siden blir bygd ut, i henhold til utredningen), vil 10 mill. i salgsinntekter kunne redusere fellesgjelden med tilsvarende. For å sette dette i perspektiv vil 10 mill. kunne gi hver andelseiere 41.500,- i redusert fellesgjeld eller redusere nye låneopptak i borettslaget med 10 mill.

Utredningen fra 05.05.2022 viser for øvrig at det vil både være mulig og forsvarlig å selge fellesarealer på loftene uten uforholdsmessige ulemper for øvrige beboere og borettslaget som helhet. Det presiseres at ingen øvrige beboere mister egen bod på loft som følge av forslaget. Det som berøres er tørkeareal på loft, men med fem fellesvaskerier fordelt på adressene EGA 3, 6, 11 og 14 og i SLG 19, med tilhørende tørketromler og tørkerom, mener vi at denne kapasiteten tilfredsstiller dagens behov for tørking av tøy, satt opp mot de økonomiske fordelene ved å omgjøre felles tørkeareal til boligareal.

I tillegg til den økonomiske fordel er arealutnytting til boligformål i tråd med Oslo kommunes boligpolitikk og klimaomstilling. At det finnes leiligheter som er større enn 67 kvm, i kombinasjon med intern forkjøpsrett, vil bidra til et mer stabilt bomiljø, og at særlig familier med barn i skolealder kan slippe å bytte skolekrets, men i stedet blir boende i borettslaget, slik som i Søylegården og Morellgården.

Salg og utbygging gir:

- salgsinntekter fra loftsareal



- økte husleieinntekter fra utvidede leiligheter
- sammenfallende loftsisolering etter EU-direktiv
- arealutnytting og strømbesparing
- etablering av brannvarslingsanlegg i fireetasjes-blokkene på utbyggers kostnad
- stabilt bomiljø og variert boligmasse
- i tråd med Oslo kommunes boligpolitikk

Artikkel om Bygningsenergidirektivet kan finnes her:

<https://www.huseierne.no/nyheter/nye-krav-om-energieffektivisering-av-boliger---desember-2022/>

Styrets utredning fra 2022 finnes her: Utredning salg og utbygging fellesarealer SÅB 2021-2022_Endelig versjon_20220505.pdf (vibbo.no)

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslagsstillernes forslag og begrunnelse og anbefaler generalforsamlingen å stemme mot.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner salg og utbygging av fellesarealer på loft, forankret i utredning fra 2022, som ivaretar prinsippet om at ingen beboere skal miste merkbart bodareal. Kjøper innlemmer areal for egen loftsbod i kjøpsarealet. Utbygging skal skje i henhold til godkjent byggesøknad og rammevilkår gitt av Plan- og bygningssetaten i Oslo kommune. Styret skal godkjenne planløsning for omdisponering av bodareal før salg av fellesarealer. Alle utgifter bekostes av utbygger, slik som opparbeiding av nytt bodareal (inkludert belysning), eventuelle tørkeskap, søknader og gebyrer, samt bistand med fysisk flytting eller andre praktiske gjøremål. I tillegg må utbygger bekoste tilleggsutgifter som evt. måtte påløpe ved installering av brannvarslingssystem i egen oppgang, dersom bygging utløser et slik krav om anlegg, i tråd med kravene i Tek17 (allerede installert i HNH 31/33 og EGA3). Styret får fullmakt til å gjøre ytterligere avklaringer, innhente takst, utarbeide prinsipielle retningslinjer for salg og utbygging, og inngå salgsavtale med utgangspunkt i anbefalingene i utredningen fra 05.05.2022, inkludert avtale om kostnadsfordeling og prissetting av fellesarealer, som ivaretar borettslagets interesser på beste måte.

Sak 11

Endre Husordensreglene om varmtvannsbereder i kjeller.

Forslag fremmet av:

Lene Hollekve, EGA 15B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene punkt 9, 7. og 8. avsnitt sier



"Det er ikke tillatt å installere varmtvannsberedere, fryserer eller andre elektriske apparater i disponerte boder. Der det av tidligere styre er gitt tillatelse til varmtvannsbereder kan denne bli stående, men det er ikke tillatt å installere ny varmtvannsbereder når denne må skiftes ut eller bad pusses opp.

Det settes frist til 1.januar 2020 med å fjerne fryserer og andre faste elektriske apparater (utover nevnte varmtvannsberedere). Det henvises til at bodene er fellesskapets ansvar og at tilsyn på elektriske installasjoner ikke er mulig i disponerte boder og utgjør dermed en potensiell brannfare på bekostning av fellesskapet."

Forslag til ønsket vedtak.

Jeg foreslår at leiligheter i 1 etasje med tilhørende bod, i rett nedstigende linje, under sitt eget bad, kan få tillatelse til å oppbevare sin varmtvannsbereder i boden. Ifølge informasjon fra fagfolk er dette en vel så god og trygg løsning som det er å ha varmtvannsbereder på kjøkken og skulle det oppstå skade, blir omfanget mindre dersom lekkasjen oppstår i kjeller heller enn dersom tilsvarende skade skulle skje på kjøkken. Til informasjon så er det kun beholderen som blir plassert i kjelleren. Det elektriske er tilknyttet leiligheten som vanlig.

Det å få frigjort litt plass på kjøkken betyr mye for oss som ønsker å fortsette å bo i borettslaget til tross for at leiligheten er i minste laget. Siden vi nå har fått nedslående tilbakemelding om at kjeller ikke egner seg til utbygging, mener jeg vi bør åpne opp for dette tiltaket, som kompenserer litt, og gir oss litt større leilighet. Det kan eventuelt gjerne stilles krav om at det likevel skal settes inn uttak som gjør det mulig å flytte varmtvannsbereder tilbake til kjøkken, dersom det skulle bli behov for å bruke kjeller til andre formål.

Styrets innstilling

Styret stiller seg negativ til forslaget. Dette begrunnes med at bodene er andelseiernes eiendom i felleskap og den enkelte har kun disposisjonsrett. Å tillate at enkelte får installere faste installasjoner vurderes derfor som uheldig.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å ta ut bestemmelsene i punkt 9, 7. og 8. avsnitt. Nytt punkt 9, 7. avsnitt skal lyde "Leiligheter i 1 etasje med kjellerbod direkte under eget bad eller kjøkken, kan få tillatelse til å plassere varmtvannsbereder i boden. Det forutsettes at arbeidene utføres av sertifiserte fagfolk i tråd med bestemmelser i relevant regelverk."

Sak 12

Endre vedtektenes §8 om styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til vurdering:

Punkt 2-5 i vedtektene inneholder bestemmelser som i sin ordlyd er i strid med Burettslagslova og må endres. Dette gjelder «Hvis ikke trer nestleder inn som leder, og varamedlem, bestemt ved loddtrekning, inn som fullverdig medlem i den respektive rollen inntil neste generalforsamling. Styret skal innstille på at erstatter enten sitter ut den opprinnelige perioden til den som erstattes, eller til en ordinær generalforsamling innen to år fra valget.»

Feilen er ordlyden gir styret mulighet til å bestemme hvem som skal være styremedlem og/eller -leder i en periode, mens dette er et valg for Generalforsamlingen.



Vedtektenes § 8-1:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer.

(2-1) Styreleder velges for to år.

(2-2) Styremedlemmer velges for to år.

(2-3) Varamedlemmer velges for ett år.

(2-4) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(2-5) Dersom styreleder eller et styremedlem må fratre vervet i perioden skal det gjenværende styret bestemme om det skal kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for velge en erstatter innen 30 dager. Hvis ikke trer nestleder inn som leder, og varamedlem, bestemt ved loddtrekning, inn som fullverdig medlem i den respektive rollen inntil neste generalforsamling. Styret skal innstille på at erstatter enten sitter ut den opprinnelige perioden til den som erstattes, eller til en ordinær generalforsamling innen to år fra valget.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt (2-5) skal lyde "Dersom styreleder eller et styremedlem må fratre vervet i perioden, jf Borettslaglova §8-3 (2) (eget ønske) eller (3) (avsatt av generalforsamlingen) skal det gjenværende styret snarest avgjøre om det skal kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge en erstatter. Forøvrig gjelder bestemmelsene i lovens §§ 8-5 til 8-7 for styremøter, vedtak og møteledelse.

Sak 13

Innkjøp og utplassering av flaggermuskasser

Forslag fremmet av:

Gina Kennedy, EGA 8

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget vårt er et yndet sted for flaggermus å jakte insekter om sommeren. Det flyr massevis av dem mellom blokkene på kveldstid. Jeg ønsker at vi skal gjøre livet litt enklere for disse små vennene, og synes vi skal sette opp flaggermuskasser i noen av trærne i fellesområdene. Foreslår innkjøp og montering av 3 stk flaggermuskasser.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å kjøpe 3 flaggermuskasser som skal henges opp på egnede steder på borettslagets område.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Worpvik	Hans Nielsen Hauges Gt 33
Nestleder	Marlene Haraldstad	Sigurd Lies Gate 19
Styremedlem	Ingvill Eidsvåg	Edvard Griegs Allé 10
Styremedlem	Mohammad Mehdi Izadi	Edvard Griegs Allé 15 A
Varamedlem	Stig Ove Gravdal	Edvard Griegs Allé 12
Varamedlem	Steffen Hegg	Hans Nielsen Hauges Gt 31

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Øystein Worpvik Hans Nielsen Hauges Gt 33

Varadelegert

Elisabet Hansen Edvard Griegs Allé 14

Valgkomiteen

Thea Ericson Aarnes	Roveruds Gate 15
Mari Kristine Kanter	Edvard Griegs Allé 15 B
Julie Neslein	Edvard Griegs Allé 5

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Søndre Åsen Borettslag**

Borettslaget består av 240 andelsleiligheter.

Søndre Åsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948335050, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224 249 351

Første innflytting skjedde i 1952. 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.

Søndre Åsen Borettslag har 1 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.



Årsberetning for styrets arbeid 2023/2024

Styremøter

Styret har i perioden holdt 11 protokollførte møter etter generalforsamlingen 12-15 mai 2023. I tillegg har styret mellom de planlagte møtene hatt tett kontakt via Messenger og har tatt avgjørelser fortløpende der, når nødvendig. Avgjørelser har blitt protokollført som egne saker i etterfølgende styremøter.

Dugnad

Styret har arrangert høst- og vårdugnader. Deltakelsen fra beboerne har vært god, men kan alltid bli bedre. Fokus har vært på rydding i fellesarealene, og uteområdene.

Felleskostnadene

Styret har i perioden måttet gjøre justeringer i felleskostnadene ved én anledning. Felleskostnadene ble økt med 7 % med virkning fra 1 november 2023.

Parkering

Styret har justert prisene for leie av parkering med 50% slik at parkeringsplass uten lademulighet nå koster kr 600 per måned og parkeringsplass med lademulighet koster kr 900 per måned.

Sykkelparkering

I de to sykkelskurene i Roveruds gate og ved Edvard Griegs allé 17 er det oppstillingsplasser for større sykler, som koster 300 per måned og stativ hvor det koster 100 per måned for sykler som ikke har behov for ekstra plass. Videre informasjon finnes på Vibbo.

Vaskeriene

I juni 2023 fikk vi AirWallet som betalingsløsning i fellesvaskeriene. Etter en litt utfordrende oppstart synes løsningen nå å være stabil. Reservasjon og betaling via denne appen har gjort ting enklere for de av oss som bruker vaskeriene og for styret.

Oppgradering av inngangspartiene i Sigurd Lies gate

Oppgangene i Sigurd Lies gate har fått en liten oppgradering. Vegger og tak ble malt og skader på veggene har blitt utbedret.

Rørfornyning

Fra desember 2023 til mars 2024 ble rørfornyingsprosjektet gjennomført og bunnledningene har fått en forlenget levetid. Rørfornyningen kostet 3,7 millioner og ble finansiert ved refinansiering av lån hos Handelsbanken. Overskytende av lånebeløpet (3 millioner) er overført til sparekonto for å finansiere andre nødvendige vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

Vedlikeholdsplan

Styret har inngått avtale med OBOS prosjekt om utarbeidelse av en vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen skal identifisere nødvendig vedlikehold som må gjennomføres på kort og lengre sikt, samt arbeider som bør gjennomføres regelmessig, med kortere eller lengre intervaller. Målet er at framtidige styre skal ha et godt verktøy for sitt arbeid med å planlegge vedlikehold og drift.



Utearealprosjektet

Fase 1 av utearealprosjektet er ferdigstilt og det er plantet hekker, bærbusker og solitære trær på avtalte steder. Det er ikke vedtatt å gå videre med fase 2 og 3 enda. Gartnerhagen AS ble valgt som leverandør. Se mer informasjon om prosjektet under temasiden «Prosjekter og utredninger» på Vibbo.

HMS

Det er gjennomført vernerunde i borettslaget. Det ble ikke avdekket noen alvorlige brudd, men styret bemerker at inngangspartier og trappeløp i for stor grad brukes til oppbevaring av personlige eiendeler som kan være til hinder for rømning og for helsepersonell. Det minnes om at personlige eiendeler skal oppbevares i egne leiligheter, i disponerte boder eller på dertil oppsatte plasser.

Brannslukkingsapparatene

I desember inviterte styret beboere som så behov for å få sjekket eller byttet brannslukkingsapparat til å benytte seg av tilbud fra Bygårdsservice. Mange benyttet seg av tilbudet. Styret oppfordrer alle til å sjekke brannslukkingsapparat og brannvarsler jevnlig.



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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak bygningsmessig vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere økninger av renten i løpet av 2023.

Resultat

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

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 900 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp 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 Søndre Åsen Borettslag.

Lån

Søndre Åsen Borettslag har lån i Handels banken og Husbanken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar med 5,3% for 2024.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Søndre Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Åsen 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
18 av 33 Årsrapport med årsberetning.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, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 335 050, KUNDENR. 44

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		866 002	930 704	866 002	5 127 933
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-73 913	2 997 427	3 411 083	2 663 187
Tilbakeføring av avskrivning	14	144 226	215 560	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. midler		0	-184 999	0	0
Tillegg salgssum anl. midler		0	185 000	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-178 860	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	65 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-60 802 227	-3 097 541	-2 898 000	-2 659 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 156	-1 289	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 261 931	-64 702	513 083	4 187
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 127 932	866 002	1 379 085	5 132 120
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		8 551 810	1 705 477		
Kortsiktig gjeld		-3 423 878	-839 475		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 127 932	866 002		



SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 335 050, KUNDENR. 44

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 551 559	11 106 880	11 984 000	13 691 000
Ladeinntekter EL-bil		50 350	41 821	0	0
Salg anleggsmidler		0	184 999	0	0
Andre inntekter	3	356 797	55 950	10 000	60 000
SUM DRIFTSINTEKTER		12 958 706	11 389 650	11 994 000	13 751 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 760	-59 538	-51 854	-50 760
Styrehonorar	5	-360 000	-360 000	-360 000	-360 000
Avskrivninger	14	-144 226	-215 560	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 625	-13 875	-10 000	-13 875
Forretningsførerhonorar		-214 075	-205 445	-205 445	-226 919
Konsulenthonorar	7	-52 110	-322	-5 000	-50 000
Kontingenter		-48 000	-48 000	-48 000	-48 000
Drift og vedlikehold	8	-3 331 665	-478 541	-800 000	-900 000
Forsikringer		-712 337	-659 100	-703 918	-783 570
Kommunale avgifter	9	-2 831 020	-2 091 939	-2 367 940	-3 172 409
Garasjer		0	-80 481	0	0
Energi/fyring		-255 675	-202 004	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-958 925	-803 520	-731 760	-997 280
Andre driftskostnader	10	-1 073 993	-1 276 652	-650 000	-900 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 047 411	-6 494 976	-6 133 917	-7 702 813
DRIFTSRESULTAT		2 911 296	4 894 675	5 860 083	6 048 187
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 999	3 735	0	0
Finanskostnader	12	-2 997 207	-1 900 982	-2 449 000	-3 385 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 985 208	-1 897 247	-2 449 000	-3 385 000
ÅRSRESULTAT		-73 913	2 997 427	3 411 083	2 663 187
Overføringer:					
Udekket tap		-73 913	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 997 427		



SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 335 050, KUNDENR. 44

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 910 825	12 910 825
Tomt		2 195 156	2 195 156
Andre varige driftsmidler	14	363 771	507 997
Miljøbankkonto, øremerket		132 975	258 590
SUM ANLEGGSMIDLER		15 602 727	15 872 568
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		83 722	77 150
Andre kortsiktige fordringer	15	4 550	4 550
Driftskonto OBOS-banken		8 294 477	1 272 979
Sparekonto OBOS-banken		615	186 211
Innestående i andre banker		168 447	164 587
SUM OMLØPSMIDLER		8 551 810	1 705 477
SUM EIENDELER		24 154 537	17 578 045
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 240 * 100		24 000	24 000
Udekket tap	16	-52 602 989	-52 529 077
SUM EGENKAPITAL		-52 578 989	-52 505 077
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	72 308 419	68 110 646
Borettsinnskudd	18	867 000	867 000
Annen langsiktig gjeld	19	8 700	8 700
Avsetning bomiljøtiltak	19	125 530	257 301
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 309 649	69 243 647

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	2 568 896	85 174
Påløpte renter	263 203	184 410
Påløpte avdrag	591 779	569 891
SUM KORTSIKTIG GJELD	3 423 878	839 475

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **24 154 537** **17 578 045**

Pantstillelse	20	92 372 300	92 372 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2024

Styret i Søndre Åsen Borettslag

Øystein Worpvik/S/

Ingvill Eidsvåg/s/

Mohammad Mehdi Izadi/s/

Marlene Haraldstad/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 823 487
Parkering	616 800
Eiendomsskatt	120 472
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 560 759

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-9 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 551 559

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger/vaskeri	52 262
Miljøfond (mottatt fra OBOS gir tilbake)	234 695
Nettinnbetalinger	9 000
Nøkler	7 000
Utleie	53 840
SUM ANDRE INNTEKTER	356 797

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-50 760
SUM PERSONALKOSTNADER	-50 760

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 360 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 625.

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

OBOS Prosjekt AS	-41 841
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-144
Bjørbekk & Lindheim AS, konsulentonorar	-10 125
SUM KONSULENTHONORAR	-52 110

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Norva24 Gravco AS, rørfornyng	-2 392 690
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 392 690
Drift/vedlikehold bygninger	-119 733
Drift/vedlikehold VVS	-20 053
Drift/vedlikehold elektro	-15 579
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-649 117
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 195
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-107 275
Kostnader dugnader	-18 023
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 331 665

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-120 821
Vann- og avløpsavgift	-1 664 337
Feieavgift	-24 608
Renovasjonsavgift	-1 021 255
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 831 020

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-77 169
Skadedyrarbeid	-12 567
Diverse leiekostnader/leasing	-7 615
Driftsmateriell	-5 465
Lyspærer og sikringer	-1 646
Vaktmestertjenester	-332 860
Renhold ved firmaer	-439 389
Snørydding	-127 039
Andre fremmede tjenester	-49 430
Kontor- og datarekvisita	-1 515
Trykksaker	-2 675
Andre kontorkostnader	-796
Telefon, annet	-7 548



Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-3 601
Velferdskostnader	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 073 993

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 439
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 560
SUM FINANSINNTEKTER	11 999

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 569 508
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-119 260
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-308 413
Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	-2 997 207

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	10 219 300
Oppskrevet 1972	2 361 525
Tilgang 2017 (balkongutvidelse)	330 000
SUM BYGNINGER	12 910 825

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.224/bnr.249 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2012	196 501	
Avskrevet tidligere	-196 500	
		1
Henger		
Tilgang 2013	19 139	
Avskrevet tidligere	-19 138	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2020	18 499	
Avskrevet tidligere	-11 099	
Avskrevet i år	-3 700	
		3 700
Sandsilo		
Tilgang 2014	55 000	



14

Søndre Åsen Borettslag

Avskrevet tidligere	-54 999	1
Hagemøbler		
Tilgang 2022	88 935	
Avskrevet tidligere	-17 787	
Avskrevet i år	-17 787	53 361
Sykkelbod		
Tilgang 2020	295 297	
Avskrevet tidligere	-59 059	
Avskrevet i år	-29 530	206 708
Sykkelparkering/stativ		
Tilgang 2021	175 054	
Avskrevet tidligere	-70 022	
Avskrevet i år	-35 011	70 022
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	214 000	
Avskrevet tidligere	-213 999	1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	89 925	
Avskrevet tidligere	-29 975	
Avskrevet i år	-29 975	29 975
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	84 675	
Avskrevet tidligere	-56 450	
Avskrevet i år	-28 224	1
Sjøppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 2012	2 282 033	
Avskrevet tidligere	-2 282 032	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		363 771
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-144 226
NOTE: 15		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Depositum Sinsensgarasjene tidligere år		4 550
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		4 550

**NOTE: 16****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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-65 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-65 000 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021	-62 475 000	
Nedbetalt tidligere	2 847 885	
Nedbetalt i år	59 627 115	
		0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,77 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-24 000 000	
Nedbetalt tidligere	15 516 469	
Nedbetalt i år	1 175 112	
		-7 308 419

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-72 308 419**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-863 600
Opprinnelig 1995	-3 400

SUM BORETTINNSKUDD **-867 000**

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-125 530
Andre innskudd	-8 700

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-134 230**

**NOTE: 20**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	867 000
Pantelån	72 308 419
Påløpte avdrag	591 779
TOTALT	73 767 198

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

Bygninger	12 910 825
Tomt	2 195 156
TOTALT	15 105 981



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1436971. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



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 7.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.06.24

Selskapsnummer: 44 Selskapsnavn: Søndre Åsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Øystein Worpvik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Simen Roe og Per-Christian Marthinsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer for styrets arbeid 2023/2024

Styrets godtgjørelse settes til kr 380.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2023/2024

Valgkomiteens samlede godtgjørelse settes til kr 12000,-

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Steffen Hegg

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Stig Ove Gravdal
 Torstein Bremset

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Pernille Toppen Dahl
 Siri Mittet

Sak 8 Valg av valgkomité 2024/2025

Det vedtas at de tre kandidatene får vervene som valgkomité

- For
 Mot



Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Steffen Hegg

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Torstein Bremset

Sak 10 Salg av fellesarealer på loft til utvidelse av tilstøtende leiligheter

Generalforsamlingen godkjenner salg og utbygging av fellesarealer på loft, forankret i utredning fra 2022, som ivaretar prinsippet om at ingen beboere skal miste merkbart bodareal. Kjøper innlemmer areal for egen loftsbod i kjøpsarealet. Utbygging skal skje i henhold til godkjent byggesøknad og rammevilkår gitt av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Styret skal godkjenne planløsning for omdisponering av bodareal før salg av fellesarealer. Alle utgifter bekostes av utbygger, slik som opparbeiding av nytt bodareal (inkludert belysning), eventuelle tørkeskap, søknader og gebyrer, samt bistand med fysisk flytting eller andre praktiske gjøremål. I tillegg må utbygger bekoste tilleggsgiffter som evt. måtte påløpe ved installering av brannvarslingssystem i egen oppgang, dersom bygging utløser et slik krav om anlegg, i tråd med kravene i Tek17 (allerede installert i HNH 31/33 og EGA3). Styret får fullmakt til å gjøre ytterligere avklaringer, innhente takst, utarbeide prinsipielle retningslinjer for salg og utbygging, og inngå salgsvtale med utgangspunkt i anbefalingene i utredningen fra 05.05.2022, inkludert avtale om kostnadsfordeling og prissetting av fellesarealer, som ivaretar borettslagets interesser på beste måte.

For

Mot

Sak 11 Endre Husordensreglene om varmtvannsbereder i kjeller.

Generalforsamlingen vedtar å ta ut bestemmelsene i punkt 9, 7. og 8. avsnitt. Nytt punkt 9, 7. avsnitt skal lyde "Leiligheter i 1 etasje med kjellerbod direkte under eget bad eller kjøkken, kan få tillatelse til å plassere varmtvannsbereder i boden. Det forutsettes at arbeidene utføres av sertifiserte fagfolk i tråd med bestemmelser i relevant regelverk."

For

Mot



Sak 12 Endre vedtektenes §8 om styret

Vedtektenes punkt (2-5) skal lyde "Dersom styreleder eller et styremedlem må fratre vervet i perioden, jf Borettslaglova §8-3 (2) (eget ønske) eller (3) (avsatt av generalforsamlingen) skal det gjenværende styret snarest avgjøre om det skal kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge en erstatte. Forøvrig gjelder bestemmelsene i lovens §§ 8-5 til 8-7 for styremøter, vedtak og møteledelse.

For

Mot

Sak 13 Innkjøp og utplassering av flaggermuskasser

Generalforsamlingen vedtar å kjøpe 3 flaggermuskasser som skal henges opp på egnede steder på borettslagets område.

For

Mot



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.