



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 847 853 352
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE FJELDSTAD 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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 806 229	6 662 599
Sum inntekter		6 806 229	6 662 599
Kostnader			
Lønnskostnad		400 194	425 549
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 762	3 440
Annen driftskostnad		5 486 496	4 422 450
Sum kostnader		5 889 451	4 851 439
Driftsresultat		916 778	1 811 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		153 424	36 963
Sum finansinntekter		153 424	36 963
Annen finanskostnad		50 687	38 320
Sum finanskostnader		50 687	38 320
Netto finans		102 737	-1 357
Resultat før skattekostnad		1 019 515	1 809 802
Årsresultat		1 019 515	1 809 802
Totalresultat		1 019 515	1 809 802
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 019 515	1 809 802
Sum overføringer og disponeringer		1 019 515	1 809 802



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		66 155 137	66 155 137
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		380 018	351 503
Sum varige driftsmidler		66 535 155	66 506 640
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		236 990	165 929
Sum finansielle anleggsmidler		236 990	165 929
Sum anleggsmidler		66 772 145	66 672 569
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		240 368	235 810
Sum fordringer		240 368	235 810
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 809 209	5 930 283
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 809 209	5 930 283
Sum omløpsmidler		7 049 577	6 166 094
SUM EIENDELER		73 821 722	72 838 663



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 400	15 400
Sum innskutt egenkapital		15 400	15 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 344 399	38 324 883
Sum opptjent egenkapital		39 344 399	38 324 883
Sum egenkapital		39 359 799	38 340 283
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		793 366	1 105 535
Øvrig langsiktig gjeld		33 404 744	33 338 702
Sum annen langsiktig gjeld		34 198 110	34 444 237
Sum langsiktig gjeld		34 198 110	34 444 237
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		265	262
Leverandørgjeld		257 839	47 794
Skyldige offentlige avgifter		2 724	753
Annen kortsiktig gjeld		2 985	5 333
Sum kortsiktig gjeld		263 813	54 142
Sum gjeld		34 461 923	34 498 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 821 722	72 838 663



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483164

Enheten

Organisasjonsnummer: 847 853 352
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE FJELDSTAD 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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 847 853 352
SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 806 229	6 662 599
Sum inntekter		6 806 229	6 662 599
Kostnader			
Lønnskostnad		400 194	425 549
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 762	3 440
Annen driftskostnad		5 486 496	4 422 450
Sum kostnader		5 889 451	4 851 439
Driftsresultat		916 778	1 811 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		153 424	36 963
Sum finansinntekter		153 424	36 963
Annen finanskostnad		50 687	38 320
Sum finanskostnader		50 687	38 320
Netto finans		102 737	-1 357
Resultat før skattekostnad		1 019 515	1 809 802
Årsresultat		1 019 515	1 809 802
Totalresultat		1 019 515	1 809 802
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 019 515	1 809 802
Sum overføringer og disponeringer		1 019 515	1 809 802



Organisasjonsnr: 847 853 352
SØNDRE FJELDSTAD 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		66 155 137	66 155 137
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		380 018	351 503
Sum varige driftsmidler		66 535 155	66 506 640
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		236 990	165 929
Sum finansielle anleggsmidler		236 990	165 929
Sum anleggsmidler		66 772 145	66 672 569
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		240 368	235 810
Sum fordringer		240 368	235 810
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 809 209	5 930 283
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 809 209	5 930 283
Sum omløpsmidler		7 049 577	6 166 094
SUM EIENDELER		73 821 722	72 838 663
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 400	15 400



Sum innskutt egenkapital	15 400	15 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	39 344 399	38 324 883
Sum opptjent egenkapital	39 344 399	38 324 883
Sum egenkapital	39 359 799	38 340 283
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	793 366	1 105 535
Øvrig langsiktig gjeld	33 404 744	33 338 702
Sum annen langsiktig gjeld	34 198 110	34 444 237
Sum langsiktig gjeld	34 198 110	34 444 237
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	265	262
Leverandørgjeld	257 839	47 794
Skyldige offentlige avgifter	2 724	753
Annen kortsiktig gjeld	2 985	5 333
Sum kortsiktig gjeld	263 813	54 142
Sum gjeld	34 461 923	34 498 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	73 821 722	72 838 663



Organisasjonsnr: 847 853 352
SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 478

Søndre Fjeldstad Borettslag



Velkommen til årsmøte i Søndre Fjeldstad Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

29. mai 2024 kl. 18:00, Ellingsrud kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring 5.1.1.
8. Vedtektsendring 5.1.2
9. Vedtektsendring 5.2.3
10. Vedtektsendring 6.1.2
11. Vedtektsendring 6.2.1
12. Vedtektsendring 6.2.1 - 2
13. Vedtektsendring 6.2.2
14. Prosjekt etterisolering av loft
15. Prosjekt fellesrom
16. Overvåkningskamera ved triangeltomta
17. Digital generalforsamling
18. Utbedring av ballplassen
19. Valg av tillitsvalgte



20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

21. Valg av valgkomite

22. Valg av miljøutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i Søndre Fjeldstad 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 Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Miguel Antonetti fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges i salen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf
- 2. Rapport fra Økonomi og kontrollkomiteen - pr 23.04.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 325 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 325 000.



Sak 7

Vedtektsendring 5.1.1.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har følgende endringsforslag til vedtektene i punkt 5.1.1:

Stryke ordet «påbygging» og skrive tilbygg.

Forslag til vedtak

Stryke ordet «påbygging» og skrive tilbygg.

Sak 8

Vedtektsendring 5.1.2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har følgende endringsforslag til vedtektene i sak 5.1.2:

Legge til nytt punkt om ekstra vinduer «Samlet plan inkluderer regulering av ekstra vinduer. Dersom beboere ønsker å sette inn ekstra vinduer i sin boenhet, må dette også søkes om i henhold til samlet plan og godkjennes av styret»

Forslag til vedtak

Legge til nytt punkt om ekstra vinduer «Samlet plan inkluderer regulering av ekstra vinduer. Dersom beboere ønsker å sette inn ekstra vinduer i sin boenhet, må dette også søkes om i henhold til samlet plan og godkjennes av styret»

Sak 9

Vedtektsendring 5.2.3

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har følgende endringsforslag til vedtektene i sak 5.2.3:

Legge til nytt punkt om støttemurer «Oppføring av utvendige støttemurer eller andre tiltak som krever godkjenning av plan- og bygningsetaten må også godkjennes fra styret»

Forslag til vedtak

Legge til nytt punkt om støttemurer «Oppføring av utvendige støttemurer eller andre tiltak som krever godkjenning av plan- og bygningsetaten må også godkjennes fra styret»



Sak 10

Vedtektssendring 6.1.2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har følgende endringsforslag til vedtektene i sak 6.1.2:

Nytt avsnitt som definerer vedlikeholdsansvar for hage: «Andelseier skal også holde hage og utvendige gjerder i stand, samt utvendig elektronikk som måtte være oppført.»

Forslag til vedtak

Nytt avsnitt som definerer vedlikeholdsansvar for hage: «Andelseier skal også holde hage og utvendige gjerder i stand, samt utvendig elektronikk som måtte være oppført.»

Sak 11

Vedtektssendring 6.2.1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har følgende endringsforslag til vedtektene i sak 6.2.1:

Stryke setningen «For påbygg i henhold til samlet plan har andelseier vedlikeholdsplikt», da det uansett vil være borettslaget som har vedlikeholdsansvar for borettslagets bygningsmasse.

Forslag til vedtak

Stryke setningen «For påbygg i henhold til samlet plan har andelseier vedlikeholdsplikt», da det uansett vil være borettslaget som har vedlikeholdsansvar for borettslagets bygningsmasse.

Sak 12

Vedtektssendring 6.2.1 - 2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har følgende endringsforslag til vedtektene i sak 6.2.1 - 2:

Legge til ord «utføres» for å gjøre setningen fullstendig: «...vedlikehold som for eksempel beising av hus, vinduer og dører skal utføres av andelseierne».



Forslag til vedtak

Legge til ord «utføres» for å gjøre setningen fullstendig: «...vedlikehold som for eksempel beising av hus, vinduer og dører skal utføres av andelseierne».

Sak 13

Vedtektsendring 6.2.2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har følgende endringsforslag til vedtektene i sak 6.2.2:

Legge til nytt punkt om vedlikehold av uteboder: «Borettslaget har ansvar for vedlikehold av frittstående uteboder av opprinnelig godkjent utførelse.»

Forslag til vedtak

Legge til nytt punkt om vedlikehold av uteboder: «Borettslaget har ansvar for vedlikehold av frittstående uteboder av opprinnelig godkjent utførelse.»

Sak 14

Prosjekt etterisolering av loft

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har fått innvilget inntil kr 5 215 200,- i maksimal støtte fra Enovas klima- og energifond for å forbedre energitilstanden i boligselskapet. Støtten forutsetter gjennomføringen av to tiltak; utskiftning av dører og vinduer og etterisolering av loft. Utskiftning av dører og vinduer ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2023 og gjennomført fra februar-juni 2024. Dette innebærer at vi bare mottar støtten dersom begge prosjekt gjennomføres. Styret ønsker nå å fremme forslag om å etterisolere loftene for ytterligere forbedring av energitilstanden i borettslaget.

Ved å etterisolere loftene, sammen med dør- og vinduprosjektet, er energibesparelsen beregnet til 22%.

Prosjektet går ut på å tilleggsisolere loftene slik at det til sammen utgjør 30 cm isolasjon. Gammelt gulv fjernes og det etableres et nytt gulv over isolasjonen på 1,8 x 2,4 meter. Større gulv kan legges som en tilleggsbestilling. Lufthing mot raft (overgang tak/vegg) reetableres. Alle ikke-godkjente loftsluker byttes.

I forbindelse med prosjektet vil det også utføres nødvendig utbedring av brannskillevegger på loft.

Gjennomføringstiden forventes å være ca 2-3 dager per loft. De første loftene kan ta noe lenger tid. Prosjektet er forventet å starte opp etter sommerferien. Alle loft må være tømt før oppstart. Håndverkere vil benytte loftslukene for å komme opp på loftene.

Prosjektet er beregnet til å koste kr 6 511 950,-. Dette medfører at borettslaget må finansiere resterende beløp på kr 1 296 750,-. Det foreslås at borettslaget bruker av midler fra mindreforbruk i prosjekt for utskiftning av dører og vinduer til å dekke kostnaden. Detaljene for dette vil presenteres på generalforsamlingen.



Prosjektleder er Selvaag Prosjekt. Det er forespurt 5 entreprenører på pris. 3 av disse har priset tiltaket, og entreprenør Firesafe har det beste tilbudet og gjennomføringsevnen. Selvaag Prosjekt vil presentere prosjektet på generalforsamlingen, og det blir anledning til å stille oppklarende spørsmål

Styrets innstilling

Styret anbefaler at prosjektet vedtas. Dersom prosjektet blir vedtatt vil det oppnevnes en ny byggherrekomitee med representanter fra styret og beboerne, som vil følge opp prosjektet i detalj.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen aksepterer tilbud på prosjekt for etterisolering av loft med de rammene som foreligger. Det kreves at prosjektet ikke medfører økning i felleskostnadene eller opptak av lån.

Sak 15

Prosjekt fellesrom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere beboere har ytret et ønske om en innendørs møteplass i borettslaget. Et lokale der man kan samle både barn, ungdom og voksne - hver for seg eller på tvers. Bursdagsfeiringer, strikkekveld, yogatrening, filmkveld for ungdom, kurs om diverse tematikk, barseltreff, pensjonistkafe... Listen er lang og kreativiteten har ingen grenser. I dag er felleslokalet ved garasjene i Erling Michelsens vei både smått og slitt, og mange ønsker lignende fasiliteter som vårt nabo-borettslag tilbyr.

Styret ønsker derfor å foreslå en oppgradering og utbygging av dagens lokaler, for å bedre imøtekomme beboernes behov for møteplasser.

Prosjektet går ut på å bygge ut eksisterende lokaler med ca 30 kvm, samt pusse opp eksisterende lokaler. Lokalet gjøres universelt utformet ved å utvide inngangsdør og utvide bad til handicap-toalett. Stuerommet utvides ut mot plenen og får nytt kjøkken. Det bygges en terrasse for å skape en innbydende uteplass i forlengelse av lokalet. Dersom borettslaget godkjenner prosjektet vil styret engasjere et firma som kan stå for tegninger og søknad til plan og bygningsetaten for å sørge for at prosjektet er realistisk og hensiktsmessig utformet. Vedlagt er foreløpige skisser for prosjektet, med forbehold om at disse kan justeres noe etter at arkitekt har blitt koblet på. Prosjektet forutsetter godkjenning fra Plan og bygningsetaten.

Borettslaget forutsetter også at prosjektet gjennomføres uten opptak av lån eller økning i felleskostnadene.

Kostnadene for prosjektet er budsjettert til kr 600 000,-. Å holde kostnadene nede krever en stor dugnadsinnsats. Styret foreslår at det brukes øremerkede midler for miljøtiltak tildelt av Obos. Disse ligger per april 2024 på kr 239 000,-. Videre har styret søkt om midler fra Ikea nabolagsfond (kr 50 000,-), Bydel Alna (kr 300 000,-) og Sparebankstiftelsen (kr 200 000,-). Svar på disse søknadene får vi før sommeren.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner prosjekt for utbygging og oppussing av fellesrommet. Det kreves at prosjektet ikke medfører økning i felleskostnadene eller opptak av lån.



Sak 16

Overvåkningskamera ved triangeltomta

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vinteren 2024 mottok styret informasjon om tyveri i en bil stående på utleieparkeringen ved Lottestien/triangeltomta. Styret har også mottatt flere tilbakemeldinger om at det røykes marihuana på hjørnet, eller foregår andre lyssky aktiviteter. For å unngå dette foreslår styret at det settes opp et overvåkningskamera ved enden av garasjen. Oppføring av overvåkningskameraer på borettslagets område kreves det 2/3 flertall.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner oppføring av overvåkningskameraer ved parkeringsplassen mot Lottestien.

Sak 17

Digital generalforsamling

Forslag fremmet av:

Jon Johnsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gen. forsamling bør gjennomføres digitalt, over noen dager evt. 1 uke.

Alle saker med god informasjon legges ut, slik at alle andelseiere kan få god tid til vurdering og evt. spørsmål og kommentarer. Det kan de evt. også gjøre anonymt eller med signatur.

Alle kan så på et godt grunnlag avgi sine stemmer digitalt.

Dette er et viktig forbedringstiltak for at alle kan medvirke fullt ut.

Styrets innstilling

Styret mener det er hensiktsmessig med en fysisk generalforsamling, for å kunne møtes og diskutere saker ansikt til ansikt. Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Fremtidige generalforsamlinger i borettslaget gjennomføres digitalt.



Sak 18

Utbedring av ballplassen

Forslag fremmet av:

Matias Gonzales Vaagen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ballplassen har vært preget av slitasje de siste årene. Den store basketkurven knekker med jevne mellomrom og den lille har manglet kurv lenge. Det kunne også vært fint å ha en fullverdig bane med to mål og basketkurver sånn at det kunne vært mulig å spille kamper.

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i vedtaket og mener det er viktig med en utbedring av ballplassen. Styret ønsker å legge inn foreslåtte tiltak i vedlikeholdsplanen, og gjøre en vurdering av hvilke løsninger som kan gjennomføres ut ifra dagens vedlikeholdsbudsjetter.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår derfor innkjøp av to nye kombinerte mål og basketkurver i metall, eller eventuelt en ballbingeløsning.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sunniva Myrene Myrene Bratsberg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Borgen
- Monica Gerhardsen

Valg av 4 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aleksandra Rezanow Ulrichsen
- Gunn Tove Grønsberg
- Kjersti Wergeland Krakhella
- Stein Erik Hauge



Vedlegg

1. Valgkomiteensinnstilling.pdf

Sak 20

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:

- Sunniva Myrene Bratsberg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Stein Erik Hauge

Sak 21

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Mari Morken

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Sebastian Koffeld Jonasson

Valg av 1 medlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Siri H. Vindahl

Sak 22

Valg av miljøutvalg

Roller og kandidater



Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Lars Orheim

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Marianne Ihlen

Valg av 1 medlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Siri H. Vindahl

Valg av 1 medlem 4 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 4:

- Nikolai Billesbølle Devik

Valg av 1 medlem 5 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 5:

- Sebastian Koffeld Jonasson



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sunniva Myrene Bratsberg	Erling Michelsens Vei 10D
Nestleder	Ann Kristin Jensen	Trygve Nilsens Vei 48A
Styremedlem	Dag Borgen	Erling Michelsens Vei 8C
Styremedlem	Steven Fletcher	Erling Michelsens Vei 32G
Styremedlem	Tor Øyvind Trondsgård	Trygve Nilsens Vei 48D
Varamedlem	Monica Gerhardsen	Trygve Nilsens Vei 34A
Varamedlem	Elisabeth Lerdal Groven	Erling Michelsens Vei 12D
Varamedlem	Stein Erik Hauge	Erling Michelsens Vei 16A
Varamedlem	Sebastian Koffeld Jonasson	Erling Michelsens Vei 28F

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Sunniva Myrene Bratsberg Erling Michelsens Vei 10D

Varadelegert

Stein Erik Hauge Erling Michelsens Vei 16A

Valgkomiteen

Sebastian Koffeld Jonasson Erling Michelsens Vei 28F
Mari Morken Trygve Nilsens Vei 42D
Siri Horrigmoe Vindal Trygve Nilsens Vei 48C

Miljøutvalg

Lars Lothe Orheim Trygve Nilsens Vei 40F
Marianne Braathen Velo Erling Michelsens Vei 30B
Marianne Fiedler Ihlen Erling Michelsens Vei 16E
Monica Larsen Vegstein Erling Michelsens Vei 34C
Tor Øyvind Trondsgård Trygve Nilsens Vei 48D

Økonomiutvalg

Dag Borgen Erling Michelsens Vei 8C
Ene-Marie Olsen Trygve Nilsens Vei 48B

Tunkontakter

Tun1: Erling Michelsens Vei 14EA
Tun2: Erling Michelsens Vei 2H
Tun3: Erling Michelsens Vei 30A
Tun4: Erling Michelsens Vei 26A
Tun5: Trygve Nilsens Vei 46B
Tun6: Trygve Nilsens Vei 34A



Generelle opplysninger om Søndre Fjeldstad Borettslag

Borettslaget består av 154 andelsleiligheter.

Søndre Fjeldstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 847853352, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

110 51

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Søndre Fjeldstad Borettslag har fem ansatte snømakere på timesbasis på vintertid.

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 er avholdt 16 styremøter i perioden. Styret har også avviklet et regnskapsmøte digitalt i OBOS-regi i perioden. Både styre- og varamedlemmer har deltatt på styremøtene.

Det har blitt arrangert to beboermøter i styreperioden, for å informere beboere om prosjekter i forkant av ekstraordinær og ordinær generalforsamling. Ett beboermøte 26.09.23 med informasjon om forslag til prosjekter for utskiftning av dører og vinduer, vedlikehold av fasade og vedlikehold av tak og ett beboermøte 12.03.24 med informasjon om etterisolering av loft.

Det har vært avholdt 1 ekstraordinær generalforsamling i perioden, 01.11.2023. Her ble det vedtatt igangsettelse av prosjekt for utskiftning av vinduer og dører. Prosjektet startet opp februar 2024 og er forventet avsluttet innen juni 2024.

Styret har avholdt to møter med kontroll- og økonomiutvalget. De har vært involvert i utarbeidelsen av budsjettet for 2024, samt vært involvert i løpende økonomisk status for vindus- og dørprosjektet.

Borettslaget har fortsatt avtale med OBOS om forenklet forretningsførsel. Det betyr at styret står for mye av saksbehandlingen knyttet til borettslagets drift. Styret har ført borettslagets korrespondanse, hatt kontakt med offentlige etater, ført lønnsbilag for våre sesongansatte trappemakere, administrert utleie av parkeringsplasser/garasjer, fakturering av ladebruk, fulgt opp bygnings- og vedlikeholdssaker, og deltatt på en rekke befaringer.

Elbil ladeanlegg er under arbeid. Styret har signert kontrakt om leasing av anlegg fra Aneo (tidligere Ohmiacharge) og de er i dialog med Elvia om arbeider for utvidelse av strømkapasitet og infrastruktur.



Borettslagets uteområder blir klippet og busker og trær beskåret fagmessig av vår innleide gartner, Oslo Park og Hage regelmessig.

Styret har det foregående året hatt snømåkertjenester av Vaktmesterkompaniet, men har nå sagt opp denne avtalen og signert ny avtale med Laffens Vaktmestertjenester i samarbeid med Nordre Fjeldstad Borettslag. Vi håper på forbedrede tjenester for neste års vintersesong.

Annet løpende vedlikehold har vært utført av Løvberg Bygg og Eiendom AS.

Styret godkjenner alle leilighetsoverdragelser samt attesterer og godkjenner alle fakturaer for borettslaget.

Fra våren 2024 er Steven Fletcher engasjert som vaktmester, til å utføre mindre vaktmesterjobber i borettslaget som et prøveprosjekt i 1 år.

I løpet av vinteren ble det oppdaget vannlekkasjer i vaktmesterrommet og i fellesrommet, og det ble engasjert en rørlegger for å utbedre skaden.

Styret har gjennomført to dugnader i samarbeid med våre tunkontakter, noe som skaper samhold og trivsel i vårt boligområde.

Prosjekt dører/vinduer

Fra februar 2024 gikk borettslaget i gang med et stort prosjekt for utskiftning av alle borettslagets vinduer og dører. Selvaag Prosjekt AS har vært engasjert som prosjektleder, og Vindu Entreprenøren AS har utført arbeidene. Prosjektet er estimert ferdigstilt juni 2024. Det har vært mye logistikk rundt et slikt prosjekt, og det har vært imponerende å følge med på arbeidene og hvor effektivt alt har pågått.

Det ble tatt opp lån i forbindelse med prosjektet på 35 000 000 kr, som førte til en økning i felleskostnadene fra februar 2024.

Bygningene

Vedlikehold av bygningene blir utført etter behov. Det føres løpende tilsyn med lagets bygninger og uteområder ellers. Påløpte skader blir tatt hånd om snarest mulig, og styret kontakter håndverkere for å få utbedringer utført på beste måte.

Styret utarbeidet vinteren 2024 en større vedlikeholdsplan som omfatter alt kommende vedlikeholdsarbeid for borettslaget. Denne ligger publisert på Vibbo og er et arbeidsdokument for styret for å prioritere og planlegge ulike vedlikeholdstiltak frem i tid.



HMS

Vi har avtale med Norsk Brannvern ifm. oppfølging av HMS-krav ift. brannsikring. Gjennomgang i den enkelte bolig i august 2023, viser at vi har noe mer avvik enn ved forrige tilsyn. Det er særlig i forbindelse med røykvarslere det finnes avvik hos oss også denne gang.

Alle våre enheter fikk utplassert nye brannslukkere i 2018. Disse er merket med en gul tagg og tilhører borettslaget, og skal derfor følge leiligheten ved eventuell fraflytting..

Styrets medlemmer og varamedlemmer har fulgt opp HMS-arbeidet, og utfører i tillegg en rekke vaktmestertjenester i borettslaget, så som rydding, tømning av felles søppelkasser, bytting av lyspærer i fellesområder, innkjøp og utdeling av div. materialer og beis m.m. Det ble i tillegg utført en HMS-runde i borettslaget høsten 2023, der styret bemerket seg avvik som skal utbedres.

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.

Driftsinntektene var i 2023 til sammen kr. 6 806 229

Driftskostnadene var i 2023 til sammen kr. -5 889 451

Finanskostnader var i 2023 til sammen kr. -50 687

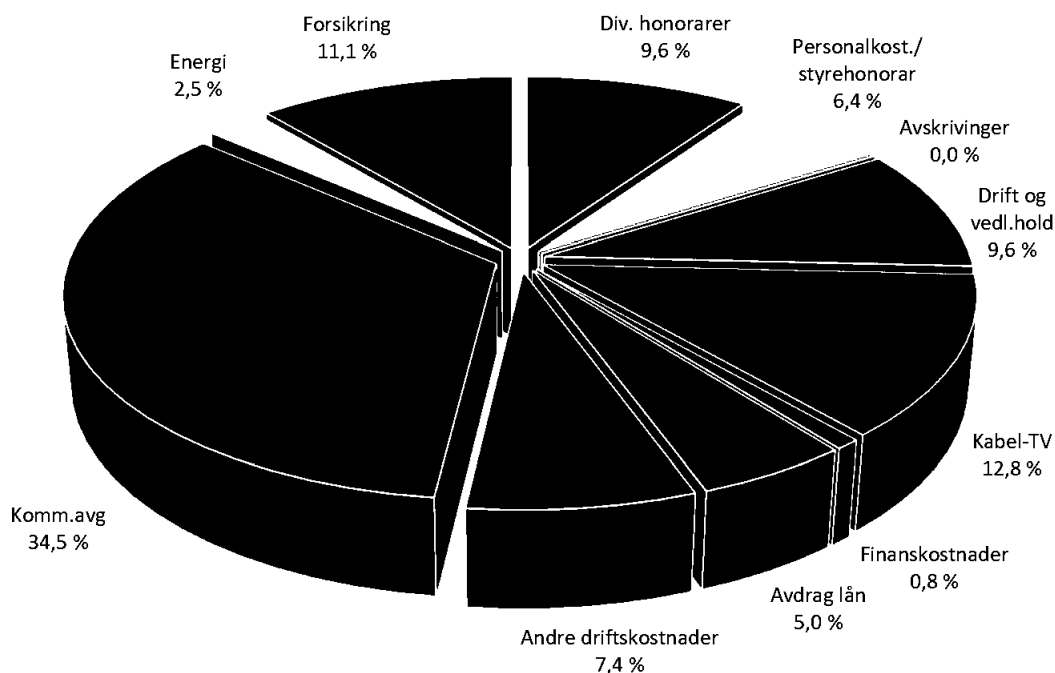
Resultat

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

Disponible midler

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

Kostnadsdiagram



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 33 000 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av vinduer og dører.

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 Fjeldstad Borettslag.

Lån

Søndre Fjeldstad Borettslag har lån i Handelsbanken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente pr. 01.03.23 var 5,8%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med ca 5,3 % i 2023

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 42 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Søndre Fjeldstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Fjeldstad 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 847 853 352, KUNDENR. 478

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.	6 111 951	4 611 138	6 111 951	6 775 764
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 019 515	1 809 802	716 612	-31 227 400
Tilbakeføring av avskrivning	14 2 762	3 440	70 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -31 277	0	0	0
Nytt lån	0	0	0	35 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -312 169	-311 602	-52 000	-326 000
Innsk. øremerk. bankkto	-5 019	-827	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	673 812	1 500 813	734 612	3 446 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 785 764	6 111 951	6 846 563	10 222 364
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	7 049 577	6 166 094		
Kortsiktig gjeld	-263 813	-54 143		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 785 764	6 111 951		



SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 658 352	6 535 672	6 577 000	8 999 000
Andre inntekter	3	147 877	126 927	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 806 229	6 662 599	6 577 000	8 999 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-75 194	-100 549	-256 888	-99 000
Styrehonorar	5	-325 000	-325 000	-325 000	-325 000
Avskrivninger	14	-2 762	-3 440	-70 000	0
Revisjonshonorar	6	-11 750	-11 125	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-178 500	-171 305	-178 200	-189 200
Konsulenthonorar	7	-409 911	-31 179	-30 000	-45 000
Kontingenter		-30 800	-30 800	-30 800	-30 800
Drift og vedlikehold	8	-599 112	-468 986	-840 000	-34 720 000
Forsikringer		-692 666	-632 896	-684 500	-762 000
Kommunale avgifter	9	-2 149 324	-1 765 926	-2 070 000	-2 391 200
Energi/fyring		-154 072	-156 223	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-798 653	-752 080	-780 000	-800 000
Andre driftskostnader	10	-461 708	-401 931	-407 000	-679 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 889 451	-4 851 439	-5 812 388	-40 184 200
DRIFTSRESULTAT		916 778	1 811 159	764 612	-31 185 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	153 424	36 963	0	0
Finanskostnader	12	-50 687	-38 320	-48 000	-42 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		102 737	-1 357	-48 000	-42 200
ÅRSRESULTAT		1 019 515	1 809 802	716 612	-31 227 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 019 515	1 809 802		



SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 197 000	64 197 000
Tomt		1 958 137	1 958 137
Andre varige driftsmidler	14	380 018	351 503
Miljøbankkonto, øremerket		236 990	165 929
SUM ANLEGGSMIDLER		66 772 145	66 672 569
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		230 368	235 661
Andre kortsiktige fordringer	15	10 000	149
Driftskonto OBOS-banken		485 428	678 572
Driftskonto OBOS-banken II		29 207	39 240
Skattetrekkskonto OBOS-banken		907	0
Sparekonto OBOS-banken		6 293 667	5 212 471
SUM OMLØPSMIDLER		7 049 577	6 166 094
SUM EIENDELER		73 821 722	72 838 663
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		39 344 399	38 324 883
SUM EGENKAPITAL		39 359 799	38 340 283
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	793 366	1 105 535
Borettsinnskudd	17	33 081 600	33 081 600
Annen langsiktig gjeld	18	92 000	92 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	231 144	165 102
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 198 110	34 444 237
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		257 839	47 794
Skyldige offentlige avgifter	19	2 724	753
Påløpte renter		265	262
Annen kortsiktig gjeld	20	2 985	5 333
SUM KORTSIKTIG GJELD		263 813	54 143
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 821 722	72 838 663
Pantstillelse	21	37 081 600	37 081 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2024

Styret i Søndre Fjeldstad Borettslag

Sunniva Myrene Bratsberg
Tor Øyvind TrondsgårdDag Borgen
Ann Kristin Jensen

Steven Fletcher

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 246 156
Kabel-TV	221 760
Eiendomsskatt	86 752
Parkering m/strøm	37 600
Garasje m/strøm	32 850
Leietillegg for påbygg	16 764
Parkering	14 550
Ekstra søppelkasse	1 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 658 352

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert Nordre Fjeldstad BRL (kostn. 2022)	5 300
Nettinnbetalinger	4 999
Nøkler	600
Parkering	225
Strøm parkering	300
Portåpner	800
Skilt	550
Strøm garasje	135 103
SUM ANDRE INNETEKTER	147 877

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 335
Påløpte feriepenger	-2 985
Fri bil, tlf etc.	-2 610
Naturalytelser speilkonto	2 500
Arbeidsgiveravgift	-49 763
SUM PERSONALKOSTNADER	-75 194

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 325 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 175, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-73 109
OBOS Prosjekt AS	-126 815
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-56 465
Selvaag Prosjekt AS	-132 147
Opak A/S	-21 375
SUM KONSULENTHONORAR	-409 911

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-70 987
Drift/vedlikehold VVS	-6 715
Drift/vedlikehold elektro	-8 844
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-342 041
Drift/vedlikehold brannsikring	-112 053
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 935
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 537
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-599 112

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

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

Eiendomsskatt	-86 956
Vann- og avløpsavgift	-1 085 890
Feieavgift	-17 213
Renovasjonsavgift	-959 265
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 149 324

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 000
Container	-76 301
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 491
Verktøy og redskaper	-755
Telefon-/kontormaskiner	-5 499
Driftsmateriell	-30 111
Vakthold	-9 158
Snørydding	-224 778
Andre fremmede tjenester	-19 849
Kontor- og datarekvisita	-8 514
Trykksaker	-2 465
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 175
Andre kontorkostnader	-8 630
Telefon/bredbånd	-2 500
Telefon, annet	-1 150
Porto	-220
Bilgodtgjørelse	-936
Reisekostnader	-578
Gaver	-407
Bank- og kortgebyr	-2 939
Velferdskostnader	-10 172
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-461 708

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 993
Renter av sparekonto i OBOS-banken	148 314
Kundeutbytte fra Gjensidige	117
SUM FINANSINTEKTER	153 424

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-50 687
SUM FINANSKOSTNADER	-50 687

**NOTE: 13****BYGNINGER**

		64 197
Kostpris/bokført verdi 1984		000
		64 197
SUM BYGNINGER		000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110/bnr.51

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1

Kostpris	17 130	
Avskrevet tidligere	-17 129	

1

Diverse utstyr

Tilgang 2023	31 277	
Avskrevet i år	-1 043	

30 234

Arbeidsmaskiner

Tilgang 2018	17 200	
Avskrevet tidligere	-15 480	
Avskrevet i år	-1 719	

1

Garasjeanlegg

Tilgang 1996	349 781	
--------------	---------	--

349 781

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2019	208 375	
	-208	
Avskrevet tidligere	374	

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **380 018**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-2 762****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert egenandel forsikring	10 000
--------------------------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **10 000**

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,09 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2012 -3 887 999

Nedbetalt tidligere 2 782 464

Nedbetalt i 2023 312 169

-793 366

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -793 366**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984 -33 081 600

SUM BORETTSINNSKUDD -33 081 600**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -92 000

Avsetning bomiljøtiltak -231 144

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -323 144**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -907

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 817

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -2 724**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -2 985

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 985**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 33 081 600

Pantelån 793 366

TOTALT 33 874 966

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

Bygninger 64 197 000

Tomt 1 958 137

TOTALT 66 155 137



Annens informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Dyrehold

Det er pr 01.04.2024 registrert 21 hunder og 22 katter.

Samtlige katter er ifølge opplysninger fra andelshavere kastret eller sterilisert.

Parkering

Forholdene innenfor borettslaget med smale veier og få møteplasser gjør at vi må ha strenge regler for parkering. Parkeringskontroll håndteres av P-Service AS.

Styret har ventelister hvor beboere som ønsker å leie ekstra garasje eller parkeringsplass kan skrive seg på.

Miljøutvalget

I mars og juni gjennomførte miljøutvalget to temakvelder om humlevennlige planter i samarbeid med Nordre Fjeldstad borettslag. Den første kvelden fortalte beboeren Ragnhild Topp fra Nordre Fjeldstad om hvilke humlevennlige planter som passer godt i vårt område. I tillegg var det mulighet for å bytte frø med hverandre. Den andre kvelden besøkte vi hagen til Ragnhild Topp og fikk inspirasjon og gode tips.

Nabolagsmarkedet: Den 7. mai arrangerte miljøutvalget nabolagsmarked i ballbingen. Det var stor suksess for både store og små. Det var veldig mange ting som byttet eier denne dagen, alt fra leker til møbler, klær, bøker og planter. Arrangementet varte fra kl. 12 til 15, og det krydde av folk i ballbingen hele perioden. Folk fra flere borettslag på Ellingsrud kom innom, så det var ikke bare et vellykket arrangement for borettslaget vårt, men et veldig fint tiltak for nærmiljøet.

Vi arrangerte gresskarpynting i forkant av Halloween-feiringen. Fellesrommet ble fylt opp med boller og kaker, og alle fikk ta med seg litt utstyr hver som alle delte på. Arrangementet var svært vellykket, og barna kunne se resultatet mens de gikk rundene sine på Halloween.

Julegrantenning og kanefart i adventstiden skjer hvert år, og i 2023 var det igjen mulig å gjennomføre arrangementet i samarbeid med miljøutvalget i Nordre Fjeldstad borettslag. Første søndag i advent samlet beboere fra begge borettslag seg til julegrantenning og kanefart på ballplassen i Søndre. Denne gangen arrangerte vi barnekor med barna fra borettslagene. Den kalde vinteren gjorde det også mulig å islegge ballplassen i borettslaget allerede før jul i 2023/24. Både små og store beboere brukte isen flittig. Denne vinteren ble det etablert en dugnadsgruppe som har tatt ansvar for å både etablere isen og for å vedlikeholde den. En stor takk til alle som har bidratt til dette!



Dyrkegruppe

En av våre beboere har på eget initiativ (med godkjenning fra styret) søkt og fått tildelt kr 61 000,- fra Oslo kommune til urban dyrking i borettslaget. Ønsket er å sammen skape et lavterskeltilbud for store og små som liker å dyrke, sanke eller vil lære om prosessen. Det er kjøpt inn pallekarmen, bærbusker, frø mm., og pallekarmen er malt og plassert på tunene etter ønske fra interesserte beboere.

En stor takk til initiativtaker Moina Hall som har dratt i gang dette fellesprosjektet i borettslaget!

Tilbygg

Det er 29 leiligheter/andelseiere som betaler leietillegg for påbygg. Leietillegget ble økt fra februar 2024 og er på kr 9,- per kvm. Alle tilbygg skal skje etter retningslinjer i «Samlet Plan».

Forsikring.

PROTECTOR FORSIKRING ASA.

Som agent for dem er Profinans AS (www.profinans.no) tlf: 22334030 engasjert.

Vårt kundenummer er følgende 1418449

Protector Forsikring ASA, Skademelding Bedrift Pb. 1351 Vika 0113 OSLO

Epost: Skade@protectorforsikring.no

Tlf: 24131888

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for månedlig tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

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 02333.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Søndre Fjeldstad Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV/ Bredbånd og Telefoni

TELIA er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med TELIA som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til TELIA kundeservice på telefon 92 40 50 50, eller deres hjemmeside: <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/>

Hjemmeside

På Vibbo kan du også finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Vår mailadresse er: sondrefjeldstad@styrerommet.no.

Omsetning av boliger i 2023

Det har vært omsatt 7 boliger. I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
1 stk	2-roms	kr. 4 050 000
5 stk	4-roms	kr. 5 440 000
1 stk	5-roms	kr. 5 000 000

Tunkontakter for 2024 er:

Tun 1: Erling Michelsens vei 16A
Tun 2: Erling Michelsens vei 21
Tun 3: Erling Michelsens vei 30B
Tun 4: Erling Michelsens vei 26B
Tun 5: Trygve Nilsens vei 46C
Tun 6: Trygve Nilsens vei 34B



I samarbeid med styret ble det vedtatt at økonomi og kontrollkomiteen skulle kommentere på følgende forhold. **Kommentarer fra komiteen er uthevet.**

- 1) Det bør være en epostkonto, alle i styret må ha tilgang til å se eposter som mottas og sendes fra denne
Kommentarer: Det var inntil høsten 2023 flere viktige eposter som gikk til tidligere styreleders epost, dette er nå rettet opp
- 2) Det må være signerte referater fra alle styremøter, disse må oppbevares på OBOS-styrerommet server
Kommentarer: Mange referater fra det tidligere styret var ikke signert elektronisk, fra det nye styret er det noen få som har blitt signert noe sent
- 3) Det må være to stk i styret som gjennomgår og godkjenner alle inngående fakturaer og utlegg.
Kommentarer: ingen avvik funnet
- 4) Økonomi- og kontrollkomiteen bør få mulighet til å gjennomgå budsjett for kommende år før dette blir vedtatt i styret
Kommentarer: Det har vært flere møter og jevnlig oppdatering via epost
- 5) Økonomi- og kontrollkomiteen bør informeres om alle større prosjekter før disse vedtas i styret og/eller generalforsamlingen
Kommentarer: Det har vært flere møter og jevnlig oppdatering via epost
- 6) Det bør avholdes minst to møter med Økonomi- og kontrollkomiteen pr år.
Kommentarer: Det har vært flere møter og jevnlig oppdatering via epost
- 7) Økonomi- og kontrollkomiteen skal få innsyn i prosjektrekskap for alle store prosjekter
Kommentarer: Dette er diskutert og innsyn er gitt løpende og vil bli gitt ved ferdigstilling av de store prosjekter
- 8) Andre forhold
Styret har informert komiteen om at det er funnet avvik i leietillegg for påbygg og avvik i forhold til leie av p. plasser. Styret har rettet opp disse forhold fra og med 1.01.2024.
Kommentarer: Vi tar dette til etterretning



Valgkomiteens innstilling:

Styret:

Leder: Sunniva Myrene Bratsberg, Erling Michelsens vei 10D

Valg av styremedlem for 2 år: Monica Gerhardsen, Trygve Nilsens vei 34A

Valg av styremedlem for 2 år: Dag Borgen, Erling Michelsens vei 8C

Varamedlem: Stein Erik Hauge, Erling Michelsens vei 16A

Varamedlem: Kjersti Wergeland Krakhella, Trygve Nilsens vei 52A

Varamedlem: Aleksandra Rezanow Ulrichsen, Trygve Nilsens vei 42C

Varamedlem: Gunn Tove Grønsberg, Erling Michelsens vei 26A

Obos generalforsamling:

Fast: Sunniva Myrene Bratsberg, Trygve Nilsens vei 34A

Vara: Stein Erik Hauge, Erling Michelsens vei 16A

Valgkomiteen:

Mari Morken, Trygve Nilsens vei 42D

Sebastian Koffeld Jonasson, Erling Michelsens vei 28F

Siri H. Vindahl, Trygve Nilsens vei 48C

Miljøutvalget:

Lars Orheim, Trygve Nilsens vei 40F

Marianne Ihlen, Erling Michelsens vei 16E

Siri H. Vindahl, Trygve Nilsens vei 48C

Nikolai Billesbølle Devik, Trygve Nilsens vei 36A

Sebastian Koffeld Jonasson, Erling Michelsens vei 28F

Tunkontaktene i borettslaget går på rundgang på hvert tun.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 478 Selskapsnavn: Søndre Fjeldstad Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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