



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 004 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØRN STALLARES V 31/41
Forretningsadresse: 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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 586 142	2 547 336
Sum inntekter		2 586 142	2 547 336
Kostnader			
Lønnskostnad		197 165	197 687
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 854	31 854
Annen driftskostnad		1 999 721	1 589 195
Sum kostnader		2 228 741	1 818 736
Driftsresultat		357 401	728 600
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 374	13 274
Sum finansinntekter		45 374	13 274
Annen finanskostnad		270 355	167 393
Sum finanskostnader		270 355	167 393
Netto finans		-224 981	-154 119
Resultat før skattekostnad		132 420	574 481
Årsresultat		132 420	574 481
Totalresultat		132 420	574 481
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		132 420	574 481
Sum overføringer og disponeringer		132 420	574 481



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		8 236 750	8 236 750
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		218 810	250 664
Sum varige driftsmidler		8 455 560	8 487 414
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 455 560	8 487 414
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 793	84 187
Sum fordringer		81 793	84 187
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 973 773	2 076 552
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 973 773	2 076 552
Sum omløpsmidler		2 055 566	2 160 740
SUM EIENDELER		10 511 125	10 648 153

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 972 671	1 840 251
Sum opptjent egenkapital		1 972 671	1 840 251
Sum egenkapital		1 977 471	1 845 051
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 078 977	5 314 651
Øvrig langsiktig gjeld		3 214 000	3 214 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 292 977	8 528 651
Sum langsiktig gjeld		8 292 977	8 528 651
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 940	1 281
Leverandørgjeld		145 291	71 320
Skyldige offentlige avgifter		6 306	6 576
Annen kortsiktig gjeld		44 140	195 274
Sum kortsiktig gjeld		240 677	274 452
Sum gjeld		8 533 654	8 803 103
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 511 125	10 648 153



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445891

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 004 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØRN STALLARES V 31/41
Forretningsadresse: 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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 850 004 412
BORETTSLAGET BJØRN STALLARES V 31/41

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 586 142	2 547 336
Sum inntekter		2 586 142	2 547 336
Kostnader			
Lønnskostnad		197 165	197 687
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 854	31 854
Annen driftskostnad		1 999 721	1 589 195
Sum kostnader		2 228 741	1 818 736
Driftsresultat		357 401	728 600
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 374	13 274
Sum finansinntekter		45 374	13 274
Annen finanskostnad		270 355	167 393
Sum finanskostnader		270 355	167 393
Netto finans		-224 981	-154 119
Resultat før skattekostnad		132 420	574 481
Årsresultat		132 420	574 481
Totalresultat		132 420	574 481
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		132 420	574 481
Sum overføringer og disponeringer		132 420	574 481



Organisasjonsnr: 850 004 412
BORETTSLAGET BJØRN STALLARES V 31/41

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		8 236 750	8 236 750
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		218 810	250 664
Sum varige driftsmidler		8 455 560	8 487 414
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 455 560	8 487 414
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 793	84 187
Sum fordringer		81 793	84 187
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 973 773	2 076 552
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 973 773	2 076 552
Sum omløpsmidler		2 055 566	2 160 740
SUM EIENDELER		10 511 125	10 648 153
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 972 671	1 840 251
Sum opptjent egenkapital	1 972 671	1 840 251
Sum egenkapital	1 977 471	1 845 051
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 078 977	5 314 651
Øvrig langsiktig gjeld	3 214 000	3 214 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 292 977	8 528 651
Sum langsiktig gjeld	8 292 977	8 528 651
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 940	1 281
Leverandørgjeld	145 291	71 320
Skyldige offentlige avgifter	6 306	6 576
Annen kortsiktig gjeld	44 140	195 274
Sum kortsiktig gjeld	240 677	274 452
Sum gjeld	8 533 654	8 803 103
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 511 125	10 648 153



Organisasjonsnr: 850 004 412
BORETTLAGET BJØRN STALLARES V 31/41

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. 5085

Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L



Velkommen til årsmøte i Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L

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:

14. mai 2024 kl. 19:00, Sinsen 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. Etablering av vedlikholdsfond
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skarå fra Obos Eiendomsforvaltning som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000



Sak 7

Etablering av vedlikholdsfond

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker at det skal bli etablert et vedlikeholdsfond for fremtidig vedlikehold. Dagens nivå på felleskostnadene gir ikke rom for å spare opp likviditet til fremtidige vedlikehold.

Skal det utføres vedlikehold så vil de kreve låneopptak og det vil på lengre sikt kreve enda høyere felleskostnader.

Ved å etablere et vedlikeholdsfond må styret ha et vedtak fra årsmøte for å få tilgang til midlene. Dette sikrer at styret ikke bruker pengene på annet formål enn vedlikehold.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Etablering av vedlikholdsfond
- Mot Etablering av vedlikholdsfond

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Etablering av vedlikeholdsfond på kr. 200 per måned per andel
2. Etablering av vedlikeholdsfond på kr. 400 per måned per andel
3. Ikke etablere vedlikeholdsfond.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges:

1 styreleder

4 styremedlemmer

2 varamedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Berg



Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aase Kari Mortensen
- Jani Causevic
- Martin Bergesen
- Sturle Strauss Liseth

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Edward Conreliussen
- Ruben Brustad



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Berg	Bjørn Stallares Vei 35
Styremedlem	Martin Bergesen	Bjørn Stallares Vei 35
Styremedlem	Jani Causevic	Bjørn Stallares Vei 31
Styremedlem	Sturle Strauss Liseth	Bjørn Stallares Vei 41
Styremedlem	Aase Kari Mortensen	Bjørn Stallares Vei 41
Varamedlem	Ruben Brustad	Bjørn Stallares Vei 37
Varamedlem	Edward Corneliusen	Bjørn Stallares Vei 37

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no, og per e-post:

bjornstallaresvei31og41@styrerommet.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bjørn Stallaresv. 31/41 B/L

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Bjørn Stallaresv. 31/41 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850004412, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

83 142

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.

Bjørn Stallaresv. 31/41 B/L 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 styremøter og 2 regnskapsmøter med forvalter. Styret og OBOS har hatt en gjennomgang av regnskapet for 2023 onsdag 10.april.

DUGNADER

Det har vært avholdt 1 dugnad i borettslaget mai 2023. Grunnen til at det bare har vært en dugnad er fordi behovet ikke er større i borettslaget. Arealene innvendig og utvendig ble ryddet på dugnaden mai 2023. Det har vært bra fremmøte blant beboerne.

SALG AV LEILIGHETER

Det har i perioden blitt solgt 3 leiligheter i blokka.

ANDRE ARBEIDER UTFØRT I PERIODEN

Styret har startet arbeid med montering av kjellerdører april 2024 og nytt låsesystem vil også installeres i løpet av april/mai 2024. Dette låsesystemet er basert på en "Salto" løsning der beboerne vil bruke en elektronisk brikke for å åpne ytterdører i blokka og de nye innvendige kjellerdørene. Brikkene blir utdelt til beboerne og mer info om dato og tidspunkt kommer. Kjellerdørene innvendig vil også blir utstyrt med dørpumpe med mekaniske selvlukkere. Styret har også et ønske om å sette opp et vedlikeholdsfond spesifikt da for utbedring av tak og hovedrørledning under blokka. Et vedlikeholdsfond vil gjøre at borettslaget totalt sett vil unngå å ta opp et større lån for utbedring av tak og hovedrørledning. Totalt sett vil dette gjøre at den økonomiske belastningen for alle beboere blir så liten som mulig.

Vern av Sinsenbyen

Styret har engasjert seg i spørsmålet om Byantikvarens kommende vern av Sinsenbyen.

Der et vern har flere oppsider, vil det også medføre kraftig økte kostnader og begrensninger på alt arbeid som gjennomføres på byggets fasade. Dette inkluderer balkongspørsmålet vi allerede har jobbet mye med, men også form og materialbruk for alt fra etterisolering til dører, dørklinker og vinduer.

Krav fra Byantikvaren kan tvinge oss til å velge mindre miljøvennlige og funksjonelle løsninger enn vi normalt ville gjort, til priser som er mange ganger høyere.

Derfor har vi sammen med Borettslaget i Båhusveien 20-28 organisert et høringssvar fra store deler av Sinsenbyens sameier og borettslag. Totalt ble 21 borettslag og sameier i Sinsenbyen, som til sammen representerer 1328 boenheter, med på svaret.

Avgjørelse i saken er ennå ikke falt, men signalene som kommer fra Byantikvaren er at det meste av våre innvendinger ikke tas til følge. Dermed vil det kreve politisk innblanding om vi skal ha gjennomslag, og vi ser nå på alternativer her.

Bytte av bredbåndsleverandør

Vi har avsluttet avtalen med Telia om bredbånd og TV, og fått inn OBOS OpenNet som ny leverandør fra 1. mai. Hele blokka har nå fibernett over en 1000/1000-linje, med mulighet for tv-pakker som individuelt tilvalg på egen bekostning.

Avtalen vi fikk i stand ga oss gratis installasjon og en fast månedlig pris på 200 kroner per boenhet gjennom hele avtaleperioden på fem år.



Styret beregner en innsparing på rundt 170.000 kroner som følge av byttet. Mesteparten av innsparingen skyldes at vi kutter tv-pakke over fellesutgifter, men vi får også en noe billigere månedspris enn tilsvarende avtale - med lavere hastighet - ville gitt hos Telia.

AVTALER SOM ER INNGÅTT I PERIODEN

Avtale med Rentokil på rottegift
Avtale inngått med ISS snørydding og container leie
Avtaler inngått med Rene trapper på trappevask i oppgangene
Avtale inngått med Braathen Landskapsentreprenør AS for stell av blomster på uteområde

Generalforsamlingen skal avholdes fysisk 14.mai kl 1900 i Sinsen Kirke.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mer penger på oppvarming.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at renten har steget mer enn prognosen.

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.



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 156.500 til normalt vedlikehold. Det er i løpet av året igangsatt skifte av låssystem og dører. Dette er estimert koste ca. 1 million.

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 Bjørn Stallaresv. 31/41 B/L.

Lån

Bjørn Stallaresv. 31/41 B/L har lån i Obos Banken.

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

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 14,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BJØRN STALLARES SV 31/41

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BJØRN STALLARES SV 31/41.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: ASM4M-4J3NV-A15V7-PLVEZ-A84UL-PW12B



BORETTSLAGET BJØRN STALLARES V 31/41 ORG.NR. 850 004 412, KUNDENR. 5085

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.	1 886 288	1 553 655	1 886 288	1 814 889
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	132 420	574 481	543 000	199 500
Tilbakeføring av avskrivning	15 31 854	31 854	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -235 674	-273 702	0	-234 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-71 400	332 633	543 000	-34 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 814 889	1 886 288	2 429 288	1 780 389

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 055 566	2 160 740
Kortsiktig gjeld	-240 677	-274 452
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 814 889	1 886 288



BORETTSLAGET BJØRN STALLARESV 31/41 ORG.NR. 850 004 412, KUNDENR. 5085

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 586 072	2 547 336	2 574 000	2 936 000
Andre inntekter	3	70	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 586 142	2 547 336	2 574 000	2 936 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-97 165	-97 687	-88 500	-102 500
Styreonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	15	-31 854	-31 854	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 900	-10 240	-7 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-137 378	-132 075	-140 000	-145 000
Konsulentonorar	7	-18 156	-8 843	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-170 509	-161 599	-156 500	-631 500
Forsikringer		-114 165	-104 447	-120 000	-125 000
Kommunale avgifter	9	-333 472	-273 905	-315 000	-405 000
Energi/fyring	10	-790 268	-510 972	-475 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-295 723	-253 498	-260 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-128 149	-133 616	-145 000	-147 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 228 741	-1 818 736	-1 817 500	-2 406 500
DRIFTSRESULTAT		357 401	728 600	756 500	529 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	45 374	13 274	2 500	0
Finanskostnader	13	-270 355	-167 393	-216 000	-330 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-224 981	-154 119	-213 500	-330 000
ÅRSRESULTAT		132 420	574 481	543 000	199 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		132 420	574 481		



BORETTSLAGET BJØRN STALLARESV 31/41 ORG.NR. 850 004 412, KUNDENR. 5085

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 136 750	3 136 750
Tomt		5 100 000	5 100 000
Andre varige driftsmidler	15	218 810	250 664
SUM ANLEGGSMIDLER		8 455 560	8 487 414
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		133	8 903
Forskuddsbetalte kostnader		80 660	74 284
Andre kortsiktige fordringer	16	1 000	1 000
Driftskonto OBOS-banken		375 774	421 121
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 330	3 600
Sparekonto OBOS-banken		1 594 669	1 651 832
SUM OMLØPSMIDLER		2 055 566	2 160 740
SUM EIENDELER		10 511 125	10 648 153
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		1 972 671	1 840 251
SUM EGENKAPITAL		1 977 471	1 845 051
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 078 977	5 314 651
Borettsinnskudd	18	2 784 000	2 784 000
Annen langsiktig gjeld	19	430 000	430 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 292 977	8 528 651
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 032	43 750
Leverandørgjeld		145 291	71 320
Skyldige offentlige avgifter	20	6 306	6 576
Påløpte renter		26 583	1 281
Påløpte avdrag		18 357	0
Annen kortsiktig gjeld	21	9 108	151 524
SUM KORTSIKTIG GJELD		240 677	274 452



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 511 125	10 648 153
Pantstillelse	22	9 349 000	9 349 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2024

Styret i Borettslaget Bjørn Stallaesv 31/41

Bjørn Berg /s/

Sturle Strauss Liseth /s/

Aase Kari Mortensen /s/

Martin Bergesen /s/

Jani Causevic /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 002 752
Oppvarming	316 800
TV-service	173 520
Bod	66 000
Parkering	54 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 613 072

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-24 000
Parkering	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 586 072

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Husleie korleksjon	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**



Ordinær lønn, fast ansatte	-63 692
Påløpte feriepenger	-9 108
Arbeidsgiveravgift	-24 365
SUM PERSONALKOSTNADER	-97 165

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 100 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 900.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 156
SUM KONSULENTHONORAR	-18 156

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 782
Drift/vedlikehold VVS	-62 240
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 250
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 682
Egenandel forsikring	-41 328
Kostnader dugnader	-1 227
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-170 509

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-213 755
Renovasjonsavgift	-119 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-333 472

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-22 641
Fjernvarme	-767 627
SUM ENERGI / FYRING	-790 268

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 752
-----------	--------



Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 219
Driftsmateriell	-9 095
Renhold ved firmaer	-69 840
Snørydding	-19 509
Andre fremmede tjenester	-704
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kontorkostnader	-1 920
Bank- og kortgebyr	-3 110
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-128 149

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 107
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 837
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	430
SUM FINANSINNTEKTER	45 374

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-270 355
SUM FINANSKOSTNADER	-270 355

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1986	3 136 750
SUM BYGNINGER	3 136 750

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.83/bnr.142

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

BENK

Tilgang 2021	49 938
Avskrevet tidligere	-23 582
Avskrevet i år	-16 646
	9 710

Sykkelbod

Kostpris	304 150
Avskrevet tidligere	-79 842
Avskrevet i år	-15 208
	209 100

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	218 810
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-31 854
--------------------------------	----------------

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER



Håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 000

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2018	-6 562 920
Nedbetalt tidligere	1 248 269
Nedbetalt i år	235 674
	-5 078 977
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 078 977

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1986	-2 784 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 784 000

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Tilleggsinnskudd	-430 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-430 000

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 330
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 976
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 306

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-9 108
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 108

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 784 000
Pantelån	5 078 977
Påløpte avdrag	18 357
TOTALT	7 881 334

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

Bygninger	3 136 750
Tomt	5 100 000
TOTALT	8 236 750



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590506. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Vedlikeholdsarbeidier	Drenering rundt blokka Nye stikkledninger fra gata og inn til blokka. (vann) Oppussing av fasaden
2016	Ventilasjon	Rens av ventilasjonskanaler på kjøkken og bad
2015	Modernisering sikkringskap	Demontering av eksisterende kurssikringer og jordfeilrele i sikringskap. Montering av jordfeilautomat 2 pol 10A-25A 30 Ma,type x-digital Det ble også montert overspenningsvern i alle sikringskap
2012	Malararbeider (utvendig og innvendig)	
2010	Diverse arbeider	Utskifting av ytterdører Nytt callinganlegg Maling av vinduer Brannsikring
2009	Maling av vinduer	
2008	Påkobling til fjernvarme	
2007	Våtromsrehabilitering	
2002 - 2004	Diverse vedlikehold	- Oppussing av fasaden - Nytt tak - 7 nye parkeringsplasser på baksiden av huset - Oppussing av oppganger inkl. nye postkasser



2000 - 2001	Diverse vedlikehold	- Byttet lås til alle boenheter i gården - Utskifting av gamle vinduer -Utskifting av varmtvannsbereder og elektrisk kjele i fyrghus (nr.33) -Nye kjellerdører og vinduer
1997 - 1999	Diverse vedlikehold	- Nye dører og universallåser med nøkkelsystem - Fullstendig rehabilitering av vaskeriet - Nytt ringeanlegg



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 5085 Selskapsnavn: Bjørn Stallaresv. 31/41 B/L

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.