



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 019 542  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVARTTJERN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Odvar Solbergs vei 120  
0973 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

### 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, 04.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		47 073 855	41 565 882
<b>Sum inntekter</b>		<b>47 073 855</b>	<b>41 565 882</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		965 527	1 007 860
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		82 768	28 179
Annen driftskostnad		59 926 963	27 996 004
<b>Sum kostnader</b>		<b>60 975 259</b>	<b>29 032 043</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 901 404</b>	<b>12 533 839</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		72 980	28 064
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>72 980</b>	<b>28 064</b>
Annen finanskostnad		15 464 372	7 933 540
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 464 372</b>	<b>7 933 540</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 391 392</b>	<b>-7 905 476</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-29 292 796</b>	<b>4 628 363</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-29 292 796</b>	<b>4 628 363</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-29 292 796</b>	<b>4 628 363</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 292 796	4 628 363
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-29 292 796</b>	<b>4 628 363</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		355 465 858	355 465 858
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		207 878	39 573
Sum varige driftsmidler		355 673 736	355 505 431
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		284 855	702 502
Sum finansielle anleggsmidler		284 855	702 502
Sum anleggsmidler		355 958 590	356 207 933
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 481	3 000
Andre fordringer		2 466 583	1 910 383
Sum fordringer		2 473 064	1 913 383
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 962 158	1 744 296
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 962 158	1 744 296
Sum omløpsmidler		14 435 222	3 657 679
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>370 393 812</b>	<b>359 865 612</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		65 100	65 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>65 100</b>	<b>65 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		32 226 037	2 933 241
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-32 226 037</b>	<b>-2 933 241</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-32 160 937</b>	<b>-2 868 141</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		358 870 709	343 277 752
Øvrig langsiktig gjeld		18 138 010	18 560 901
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>377 008 719</b>	<b>361 838 653</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>377 008 719</b>	<b>361 838 653</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 623 010	121 343
Leverandørgjeld		22 899 038	573 253
Skyldige offentlige avgifter		10 155	14 437
Annen kortsiktig gjeld		13 827	186 068
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>25 546 030</b>	<b>895 100</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>402 554 749</b>	<b>362 733 753</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>370 393 812</b>	<b>359 865 612</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498727

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 019 542  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVARTTJERN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Odvar Solbergs vei 120  
0973 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

#### 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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 951 019 542  
SVARTTJERN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		47 073 855	41 565 882
<b>Sum inntekter</b>		<b>47 073 855</b>	<b>41 565 882</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		965 527	1 007 860
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		82 768	28 179
Annen driftskostnad		59 926 963	27 996 004
<b>Sum kostnader</b>		<b>60 975 259</b>	<b>29 032 043</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 901 404</b>	<b>12 533 839</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		72 980	28 064
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>72 980</b>	<b>28 064</b>
Annen finanskostnad		15 464 372	7 933 540
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 464 372</b>	<b>7 933 540</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 391 392</b>	<b>-7 905 476</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-29 292 796</b>	<b>4 628 363</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-29 292 796</b>	<b>4 628 363</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-29 292 796</b>	<b>4 628 363</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 292 796	4 628 363
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-29 292 796</b>	<b>4 628 363</b>



Organisasjonsnr: 951 019 542  
SVARTTJERN 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 355 465 858 355 465 858

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

207 878 39 573

Sum varige driftsmidler

355 673 736 355 505 431

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 284 855 702 502

Sum finansielle anleggsmidler 284 855 702 502

Sum anleggsmidler 355 958 590 356 207 933

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

##### Fordringer

Kundefordringer 6 481 3 000

Andre fordringer 2 466 583 1 910 383

Sum fordringer 2 473 064 1 913 383

##### Investeringer

Sum investeringer 0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 11 962 158 1 744 296

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 11 962 158 1 744 296

Sum omløpsmidler 14 435 222 3 657 679

SUM EIENDELER 370 393 812 359 865 612

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	65 100	65 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>65 100</b>	<b>65 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	32 226 037	2 933 241
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-32 226 037</b>	<b>-2 933 241</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-32 160 937</b>	<b>-2 868 141</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	358 870 709	343 277 752
Øvrig langsiktig gjeld	18 138 010	18 560 901
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>377 008 719</b>	<b>361 838 653</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>377 008 719</b>	<b>361 838 653</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 623 010	121 343
Leverandørgjeld	22 899 038	573 253
Skyldige offentlige avgifter	10 155	14 437
Annen kortsiktig gjeld	13 827	186 068
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>25 546 030</b>	<b>895 100</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>402 554 749</b>	<b>362 733 753</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>370 393 812</b>	<b>359 865 612</b>



Organisasjonsnr: 951 019 542  
SVARTTJERN 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. 374

Svartjern Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Svarttjern Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. april kl. 18:00 og lukker 18. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/374>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Analoge stemmer

Analoge stemmer legges i styrets postkasse i Odvar Solbergs vei 120

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Andre honorar
7. Utskifting av dører til leiligheter
8. Bedre mobildekning i P-husene
9. Bedre adgang til P-husene
10. Forbedring av brannvarslings systemet
11. Merking av etasjer i oppgangene
12. Endring av husordensreglene punkt 3.4
13. Endring av husordensreglene punkt 3.9
14. Sletting av husordensreglene punkt 5.7



- 15. Sletting av husordensreglene punkt 5.8
- 16. Sletting av husordensreglene punkt 5.9
- 17. Endring av husordensreglene punkt. 5.1
- 18. Valg av tillitsvalgte
- 19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 20. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,  
Styret i Svarttjern Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Hanne Pettersen og Petter Opsahlseter er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår at årets resultat til egenkapital dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 0374 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 725 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 725 000

Sak 6

## Andre honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre honorar foreslås satt til kr 37 500.

Dette gjelder merarbeid i forbindelse med byggemøter/våtroms prosjektet.

Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr. 37 500.

Sak 7

## Utskifting av dører til leiligheter

Forslag fremmet av:

Kenneth Nielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Hvis man idag ønsker å skifte ytterdør til leiligheten, så har vi kun ett valg å gå for, og det er de samme gamle umoderne dørene vi alltid har hatt. Dørene er ikke særlig pene å se på, og de står ikke i stil med tiden vi lever i på noen som helst måte. Jeg ønsker at man skal legge til ett alternativt valg til, der man kan velge en moderne type dør som er hvit i farge og står i stil med tiden vi lever i.

#### Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget om at det skal bli mulig å velge mellom to forskjellige farger. Styret vil hente inn forslag på alternativer og priser på dette fra leverandører.

#### Forslag til vedtak

Hvis man idag ønsker å skifte ytterdør til leiligheten, så har vi kun ett valg å gå for, og det er de samme gamle umoderne dørene vi alltid har hatt. Dørene er ikke særlig pene å se på, og de står ikke i stil med tiden vi lever i på noen som helst måte. Jeg ønsker at man skal legge til ett alternativt valg til, der man kan velge en moderne type dør som er hvit i farge og står i stil med tiden vi lever i.

#### Sak 8

### Bedre mobildekning i P-husene

#### Forslag fremmet av:

Kenneth Nielsen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan vi gjøre noe for å bedre mobil dekningen i P-husene?

#### Styrets innstilling

En bedring av dekningen i P-husene er omfattende og vil medføre ekstra kostnader som styret mener ikke er fornuftig å prioritere på nåværende tidspunkt.

#### Forslag til vedtak

Kan vi gjøre noe for å bedre mobil dekningen i P-husene?

#### Sak 9

### Bedre adgang til P-husene

#### Forslag fremmet av:

Kenneth Nielsen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Sliter med å åpne P-huset med fjernkontroll brikka fra utsiden til tider og har skjønt at det er flere som sliter med dette, kan vi få utbedret disse problemstillingene der det gjelder, eller vurdere å få lagt inn en funksjon hvor man kan ringe garasjeportene i tillegg? (Med forutsetning om at vi har dekning)

#### Styrets innstilling

Styret vil følge opp utfordringen med fjernkontrollen til garasjeportene sammen med leverandøren. Når det gjelder funksjonen ringe til portene, så har styret tidligere mottatt tilbud på dette og ikke funnet det aktuelt. Styret mener at løsningen ikke kan forsvares økonomisk på nåværende tidspunkt.

#### Forslag til vedtak

Sliter med å åpne P-huset med fjernkontroll brikka fra utsiden til tider og har skjønt at det er flere som sliter med dette, kan vi få utbedret disse problemstillingene der det gjelder, eller vurdere å få lagt inn en funksjon hvor man kan ringe garasjeportene i tillegg? (Med forutsetning om at vi har dekning)

Sak 10

### Forbedring av brannvarslings systemet

Forslag fremmet av:

Erik Oramas

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den 5. september ble det utløst falsk brann-alarm i blokk 140. Beboer av leiligheten med falsk alarm var ikke hjemme eller tilgjengelig på telefon noe som resulterte i utrykning fra brannvesenet og full evakuering av beboere. Episoden avdekket at alarmsystemet ikke er mulig å slå av andre en beboeren selv og alarm og alarmleverandør var kun i stand til å midlertidig utsette alarmen. Dette førte til at alarmen fortsatte å ringe gjennom hele natten frem til eieren til leiligheten fikk slått den av dagen etter. Dette er ikke en tilfredsstillende brann-løsning for ett borettslag og bør utbedres.

#### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede hvordan brannalarmer kan deaktiveres ved falsk alarm eller bytte leverandør av brannalarmer ved første anledning til en leverandør hvor dette er mulig

Sak 11

### Merking av etasjer i oppgangene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Etasje-nummereringen i blokkene ser ut til å følge et prinsipp der antall etasjer under bakken blir betegnet som underetasjer og første etasje over bakken betegnes som 1 etasje. Et slikt system gjør at etasjenummerering ved inngangspartiet vil være forskjellig fra bygg til bygg. Dette er noe vi merker regelmessig gjennom at helsepersonell banker på døren vår ( gjerne midt på natten) når de er på utrykning og tror de er i en annen etasje. Vi har også fått leveranser av medisinsk materiell på døren vår og besøk av hjelpepleiere som banker på døren vår. Bekymringen vår er hva som skjer den dagen vi ikke er hjemme eller der forsinkelsen helsepersonell får ved å ikke finne frem til riktig etasje kan få konsekvenser. Vi ser også at tek17 forskriften stiller krav til ordentlig merking av etasjer for fremkommelighet og foreslår at denne standarden følges så langt det er praktisk mulig.

#### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å att etasjer tydelig merkes med etasjenummer etter tek17 forskriften, for at helsepersonell raskt skal kunne finne frem til riktig etasje ved utrykning.

#### Sak 12

### Endring av husordensreglene punkt 3.4

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

3.4. Ved innkjøring til boområdet. Maks. parkeringstid en time. Motorkjøretøy som står inne lenger enn det, risikerer både kontrollavgift og borttauing.

Endres til : "innkjøring til boområdet er kun tillatt for av- og pålessing. brudd på dette risikerer man både kontrollavgift og borttauing.

#### Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene

#### Sak 13

### Endring av husordensreglene punkt 3.9

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

"Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassene i p-husene som oppstillingsplass for annet enn motorkjøretøy. Ting som hensettes på plassen vil bli fjernet uten varsel. Det er anledning til å ta ut strøm for godkjente motorvarmere. "

Endres til :Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassene i p-husene som oppstillingsplass for annet enn transportkjøretøy. Ting som hensettes på plassen vil bli fjernet uten varsel. Det er anledning til å ta ut strøm for godkjente motorvarmere.



**Forslag til vedtak**

Endringen legges inn i husordensreglene

Sak 14

**Sletting av husordensreglene punkt 5.7**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

5.7. "Oppdrett av dyr er ikke tillatt. "

**Forslag til vedtak**

Slettes. Paragrafen er ivaretatt i paragraf 5.11

Sak 15

**Sletting av husordensreglene punkt 5.8**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

"Dyreieier plikter å vaksinere sin hund mot valpesyke. Hundeeier plikter å vise vaksinasjonsattest innen 31. desember hvert år."

**Forslag til vedtak**

Slettes - Styret mener at dette ikke lar seg håndheve, men ligger under det ansvaret som den enkelte dyreieier har.

Sak 16

**Sletting av husordensreglene punkt 5.9**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

" I tilknytning til gitte tillatelser for dyrehold hører en årlig dugnadsplikt som fortrinnsvis finner sted hver vår og høst. Nærmere kunngjøring om dette kommer ved oppslag i oppgangene. Ved ikke å møte opp på disse dugnadene ilegges det et gebyr fastsatt av styret. Etter søknad/klage til borettslagets styre kan krav om gebyr bortfalle."

**Forslag til vedtak**

Slettes. Styret har ikke mulighet til å ilegge beboere gebyr for å ikke stille på dugnader.



Sak 17

## Endring av husordensreglene punkt. 5.1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

" Andelseier er pliktig til å registrere hund/katt med rase, alder, navn og kjønn. Registrering sendes til styret"

Endres til: Andelseier er pliktig til å registrere hund/katt med rase, kjennetegn, farge, fødselsår, navn.

Registrering sendes til styret"

Forslag til vedtak

Endring legges inn i husordensreglene.

Sak 18

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Heidemann

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elene Markham-Løkken
- Tilde Hoffsbakken

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jamie Yvonne Engen

Mitt navn er Jamie Yvonne Engen, kvinne på 37 år og bodd her på øvre Svarttjern siden desember 2016 sammen med gubben og vår første barn.

Vi har nå 2 gutter, en på 8 år og en på 4 år. Jobber til daglig i kundesenter - kontraktsavdeling i hverdagene. Mine fridager brukes til å være hjemme med barna eller besøke venner og finne på gøy. Men mest være hjemme med barna.

Oppegående energisk, ikke redd for å si min mening men elsker å hjelpe mennesker og spesielt miljøet vi bor med mange mennesker. Jeg er veldig lett å bli kjent med da jeg er veldig sosial og familiekjær.



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

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Robert Kaare

Robert har bodd i borettslaget siden 2006 og er praktisk anlagt. Han er lærevillig og omgjengelig og har et stort ønske til å bidra til borettslaget. Han har 14 års erfaring som telemontør, har kjørt lastebil og jobber i dag skift hos Verdistransport. At Robert dermed kan være tilgjengelig på dagtid annenhver uke, er en etterlengtet egenskap i styret.

Sak 19

## 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 2 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Heidemann
- Elene Markham-Løkken

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Robert Kaare
- Tilde Hoffsbakken

Sak 20

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jeanette Lie Lindbæck
- Øystein Røssel Andersen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs Vei 216
Styremedlem	Elene Markham-Løkken	Odvar Solbergs Vei 174
Styremedlem	Christoffer Smeby	Odvar Solbergs Vei 194
Styremedlem	Annicken Rønning Stenmark	Odvar Solbergs Vei 124
Styremedlem	Ketut Suardika	Odvar Solbergs Vei 180
Varamedlem	Tilde Hoffsbakken	Odvar Solbergs Vei 142
Varamedlem	Eldri Essen Ytterland	Odvar Solbergs Vei 134

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Elene M Håkonsen-Løkken	Odvar Solbergs Vei 174
Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs Vei 216

#### Varadelegert

Tilde Hoffsbakken	Odvar Solbergs Vei 142
Annicken Rønning Stenmark	Odvar Solbergs Vei 124

### Valgkomiteen

Øystein Røssel Andersen	Odvar Solbergs Vei 184
-------------------------	------------------------

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har kontor i underetasjen i Odvar Solbergs vei 120 med kontortid er annenhver onsdag. Se på vibbo eller oppslagstavler for åpningstider.

Styrommet har e-post: [styret@svarttjern.net](mailto:styret@svarttjern.net)

Telefon: 413 08 018

Se Svarttjern Borettslags hjemmeside på [vibbo.no](http://vibbo.no) for ytterligere informasjon

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Svarttjern Borettslag

Borettslaget består av 652 andelsleiligheter.

Svarttjern Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951019542, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

97      148      149



Første innflytting skjedde i 1973. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Svarttjern Borettslag har ingen fast ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid**

Styrets arbeid det siste året har vært omfattende når det gjelder planleggingen og oppstarten av våtromsrehabilitering og etablering av fibernett fram til alle leiligheter. Vi mener nå at vi har fått på plass gode rutiner for oppfølging av saker og hvordan vi løser de utfordringen som følger med i et så stort og inngripende prosjekt for den enkelte. Styret ser at behovet for å komme på styrommet fysisk fortsatt er veldig lite, og vi mener at dette skyldes at vi har klart å ivareta beboernes behov på en god måte ved å være tilgjengelig via VIBBO, telefon og e-post utover det som er kontortiden. Styrommet er åpent annenhver onsdag og det virker som om dette er god ordning for de aller fleste. Det siste året har gitt oss mange rentehevinger som har gjort økonomistyringen krevende og vi har sett og ser etter løsninger som vil kutte kostnader på kort og lang sikt slik at fellesutgiftene kan holdes på et så lavt nivå som mulig. Styret mener at det er gjort noen riktige valg; Ved å gjøre internettavtalen billigere og TV tilbudet frivillig og etablering av varmpumpe med bruk av jordvarme. Styret jobber videre med mulighetene for solcelleanlegg på garasjehusene og utskifting av lamper i trappeoppgangene - Noe som vil gi oss besparelser over tid. Styret har fått klare signaler om at det vil komme klare krav om energieffektiviserings tiltak i de nærmeste årene og det er viktig å ha på plass gode løsninger før disse kravene kommer.

Styret har i løpet av året som har gått avholdt 19 ordinære styremøter, 10 styremøter vedrørende Romsås vaktmestersentral og følge av søppelbil 10 ganger. Styrets medlemmer jobber flere dager i uken med den daglige driften og med henvendelser fra beboere, samt hatt to faste møtedager i uken hvor styremedlemmene møttes fysisk og jobbet med ulike arbeidsoppgaver. I tillegg så har styrets medlemmer deltatt på kurs og seminarer gjennom OBOS for å øke kompetansen og effektiviteten i hvordan styret jobber og kommuniserer.

Alle innkallinger med saksopplysninger til styremøtene håndteres av styret, på samme måte som tillitsmannsapparatet blant annet håndterer borettslagets daglige økonomiske drift, kontakt/møter/avtaler med leverandører, kommunale og offentlige myndigheter, forsikringsselskap, politi, helsevesen og annet det måtte være. Styret i borettslaget består av leder, fire styremedlemmer og to vararepresentanter. Styrets to vararepresentanter innkalles til alle møter med forslags- og talerett. Årsaken til dette er at alle tillitsvalgte skal være best mulig orientert om alle saker. Borettslaget har forvaltnings- og forretningsføreravtale med OBOS. Blant hovedoppgavene som OBOS utfører er innkreving av felleskostnader, eierskifter og regnskapsføring. Øvrig administrativ drift, samt



utvikling av boliger og bomiljøet, er det styret med øvrige tillitsvalgte som utfører. I kontortiden annenhver onsdag er det mellom tre til fire tillitsvalgte til stede slik at de beboerne som ønsker en personlig kontakt, skal få rask og god hjelp. Styrets oppgaver, plikter og ansvar er definert i lov (spesielt relevant er lov om burettslag) og boligselskapets vedtekter. Styret forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, likvide midler og andre eiendeler. Generalforsamlingen har ved valg gitt styret tillit til å forvalte felles eiendom og midler, og styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne. De tillitsvalgte er i lov om burettslag, § 13-1 underlagt taushetsplikt som gjelder personlige og forretningsmessige forhold. Styrets medlemmer må ikke bringe videre innhold av de saker som blir behandlet av boligselskapets styre. Styret har plikt til å ivareta både lagets og andelseiernes interesser og taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikten er ikke noe tillitsvalgte kan vise til for å beskytte egne interesser eller beboernes alminnelige innsynsrett i styrets arbeid. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig. Dokumentasjon av styrets arbeid er viktig både på grunn av lovkrav, og fordi det vil forenkle fremtidig styrearbeid. Jfr. lov om Burettslag§ 8-7 skal det føres protokoll fra styremøter.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rør og baderomsrehabilitering.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rente kostnader.

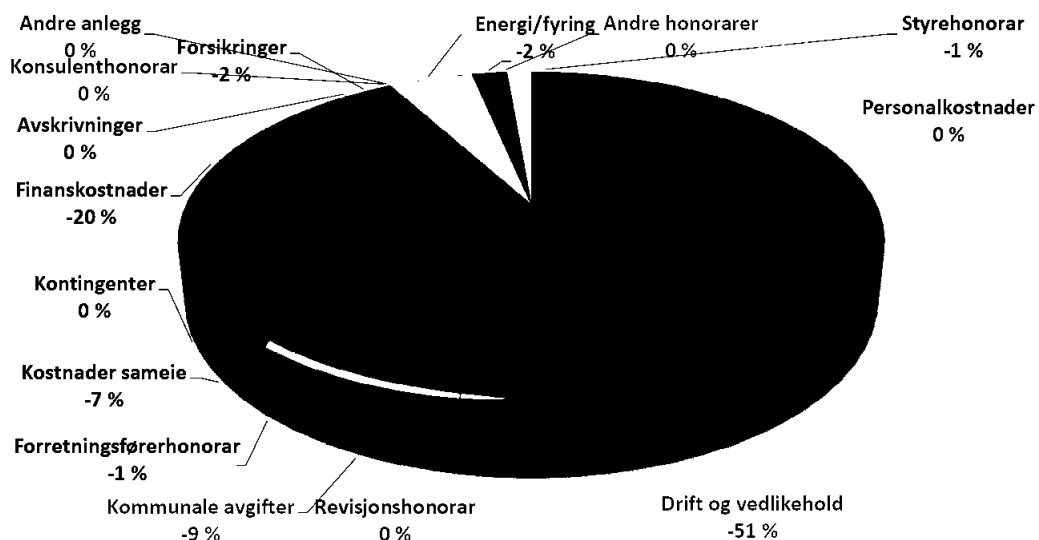
### Resultat

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

### Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer et låneopptak og en økning av felleskostnader på 12%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 036 000 til ordinær drift.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Lån

Borettslaget har seks lån i Handelsbanken:

Lån 1, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 5,49 % per 19.02.2024. Gjenværende løpetid på lånet er 30 år.

Lån 2, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 5,49 % per 19.02.2024. Gjenværende løpetid på lånet er 11 år.

Lån 3, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 5,49 % per 19.02.2024. Gjenværende løpetid på lånet er 26 år.

Lån 4, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 5,49 % per 19.02.2024. Gjenværende løpetid på lånet er 15 år. For opplysninger om opprinnelig

Lån 5, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 5,49 % per 19.02.2024. Gjenværende løpetid på lånet er 34 år. For opplysninger om opprinnelig

Lån 6, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 5,49 % per 19.02.2024. Gjenværende løpetid på lånet er 39 år.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 5,3% for 2024.

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

**Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA**

Borettslaget er samvirkemedlem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2022 inntatt bakerst i Årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.



Til generalforsamlingen i Svartjern Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## SVARTTJERN BORETTSLAG ORG.NR. 951 019 542, KUNDENR. 374

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 762 579</b>	<b>5 362 443</b>	<b>2 762 579</b>	<b>-11 110 808</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-29 292 796	4 628 363	10 845 940	4 495 800
Tilbakeføring av avskrivning	16 82 768	28 179	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -251 073	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19 23 000 000	530 754	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -7 407 043	-10 633 659	22 576 000	-6 509 000
Kapitalutvidelse ny andel	0	2 823 000	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	0	26 900	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-5 244	-3 501	0	0
Investering i aksjer/andeler	0	100	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-13 873 387</b>	<b>-2 599 864</b>	<b>33 421 940</b>	<b>-2 013 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>26 -11 110 808</b>	<b>2 762 579</b>	<b>36 184 519</b>	<b>-13 124 008</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	14 435 222	3 657 679		
Kortsiktig gjeld	-25 546 030	-895 100		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>26 -11 110 808</b>	<b>2 762 579</b>		



## SVARTTJERN BORETTSLAG ORG.NR. 951 019 542, KUNDENR. 374

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	45 328 509	41 146 073	45 373 000	50 710 000
Andre inntekter	3	1 745 346	419 809	430 000	468 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>47 073 855</b>	<b>41 565 882</b>	<b>45 803 000</b>	<b>51 178 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-240 527	-263 360	-270 000	-260 000
Styrehonorar	5	-725 000	-700 000	-700 000	-725 000
Avskrivninger	16	-82 768	-28 179	0	0
Revisjonshonorar	6	-28 250	-26 875	-35 000	-35 000
Andre honorarer		0	-44 500	0	-40 000
Forretningsførerhonorar		-386 290	-370 720	-390 000	-410 000
Konsulenthonorar	7	-106 426	-104 502	-200 000	-50 000
Kontingenter		-130 200	-132 525	-130 200	-130 200
Drift og vedlikehold	8	-39 413 975	-8 364 319	-4 770 000	-6 036 000
Forsikringer		-1 757 108	-2 006 413	-1 630 000	-1 750 000
Kommunale avgifter	9	-6 733 149	-5 616 009	-4 686 300	-7 818 000
Andre anlegg	10	85 150	0	0	0
Kostnader sameie	25	-5 377 416	-4 481 180	-4 888 560	-6 355 000
Energi/fyring	11	-1 468 008	-1 953 741	-2 000 000	-1 500 000
TV- anlegg/bredbånd		-3 572 631	-3 723 759	-3 000 000	-1 800 000
Andre driftskostnader	12	-1 038 661	-1 215 962	-1 067 000	-885 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-60 975 259</b>	<b>-29 032 043</b>	<b>-23 767 060</b>	<b>-27 794 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-13 901 404</b>	<b>12 533 839</b>	<b>22 035 940</b>	<b>23 383 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	72 980	28 064	0	0
Finanskostnader	14	-15 464 372	-7 933 540	-11 190 000	-18 888 000
<b>RES. FINANSINNT./- KOSTNADER</b>		<b>-15 391 392</b>	<b>-7 905 476</b>	<b>-11 190 000</b>	<b>-18 888 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-29 292 796</b>	<b>4 628 363</b>	<b>10 845 940</b>	<b>4 495 800</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-29 292 796	0		
Reduksjon udekket tap		0	4 628 363		



### SVARTTJERN BORETTSLAG ORG.NR. 951 019 542, KUNDENR. 374

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	352 516 593	352 516 593
Tomt		2 949 265	2 949 265
Andre varige driftsmidler	16	207 878	39 573
Miljøbankkonto, øremerket		284 855	702 502
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>355 958 590</b>	<b>356 207 933</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		6 481	3 000
Forskuddsbetalte kostnader		2 464 739	1 909 020
Andre kortsiktige fordringer	17	1 844	1 364
Driftskonto OBOS-banken		10 580 875	72 658
Driftskonto OBOS-banken II		483 865	7 994
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 927	6 182
Sparekonto OBOS-banken		701 530	1 482 984
Innestående i andre banker		190 961	174 478
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>14 435 222</b>	<b>3 657 679</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>370 393 812</b>	<b>359 865 612</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 651 *			
100		65 100	65 100
Udekket tap	18	-32 226 037	-2 933 241
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-32 160 937</b>	<b>-2 868 141</b>
<b>GJELD</b>			

**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	358 870 709	343 277 752
Borettsinnskudd	20	17 861 900	17 861 900
Avsetning bomiljøtiltak	21	276 110	699 001

**SUM LANGSIKTIG****GJELD****377 008 719 361 838 653****KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		22 899 038	573 253
Skyldige offentlige avgifter	22	10 155	14 437
Påløpte renter		1 920 717	121 343
Påløpte avdrag		702 293	0
Påløpte kostnader		0	170 281
Annen kortsiktig gjeld	23	13 827	15 787

**SUM KORTSIKTIG****GJELD****25 546 030 895 100****SUM EGENKAPITAL OG GJELD****370 393 812 359 865 612**

Pantstillelse	24	720 143 000	420 143 000
Garantiansvar	25	0	0

Oslo, 21.02.2024  
Styret i Svartjern Borettslag

Bjørn Heidemann

Elene Markham-løkken

Christoffer Smeby

Annicken Rønning Stenmark

Ketut Suardika

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	44 413
Trappevask	104
Basestasjon/antenn	805 872
Leie	68 045
Eiendomsskatt	61 080
MC-plass	19 488
Forretningslokale	19 200
Ladeplass elbil	4 000
	3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>45 394</b>
	<b>389</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Leie	-61 080
MC-plass	-4 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>45 328</b>
	<b>509</b>

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

Automatpenger	187 833
Adgangsbrikker	1 130
Utfakturert fjernkontroll	2 273
Utfakturert inngangsdør	69 751
Miljøfond	702 501
Nettinnbetalinger	2 700
Nøkler	25 600
Protector AS	485 576
Refusjon Politiet	76
Utfakturert rørleggervakta	49 151
Utfakturert strøm	8 936
Tilskudd, Enova	209 819
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 745 346</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-107 731
Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-2 789
Påløpte feriepenger	-11 039
Arbeidsgiveravgift	-118 969
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-240 527</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 725 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning og seminar for kr 29 590, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 250.

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

Juridisk bistand	-9 375
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-4 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-55 176
Grunn Teknikk AS	-37 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-106 426</b>

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

Prosjektledelse, P-hus	-17 375
Prosjektledelse, Rør og våtrom	-1 754 811
Diverse andre arbeider Haga Berg	-1 683 031
Sans Bygg AS, våtrom	-25 955 156
Trygg Elektro AS, hovedtavler	-4 982 946

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -34 393 319**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 301 207
Drift/vedlikehold VVS	-65 010
Drift/vedlikehold elektro	-373 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 050
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 370 417
Drift/vedlikehold brannsikring	-315 790
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 645
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-530 200
Egenandel forsikring	-31 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -39 413 975**

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

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

Eiendomsskatt	-20 625
Vann- og avløpsavgift	-4 459 840
Renovasjonsavgift	-2 252 683

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -6 733 149****NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****Forsamlingshus**

Utleieinntekter	85 150
Lønninger	-121 558

**SUM Forsamlingshus 2023 -36 408**

Lønningskostnader overført lønnskontoer i resultatregnskap, se note 4 121 558

**SUM ANDRE ANLEGG 85 150****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 440 074
Andre fyringskostnader	-27 934

**SUM ENERGI / FYRING -1 468 008**

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-306 429
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 685
Diverse leiekostnader/leasing	-93 904
Verktøy og redskaper	-58 101
Driftsmateriell	-29 426
Renhold ved firmaer	-104 214
Andre fremmede tjenester	-67 317
Kontor- og datarekvisita	-28 924
Kopieringsmaterieill	-71 678
Trykksaker	-20 755
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-35 075
Andre kostnader tillitsvalgte	-29 590
Andre kontorkostnader	-10 558
Telefon/bredbånd	-4 115
Telefon, annet	-53 542
Porto	-1 580
Drivstoff biler, maskiner osv.	-13 133
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 152
Gaver	-10 687
Bank- og kortgebyr	-3 084
Velferdskostnader	-71 713
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 038 661</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	49 168
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 790
Andre renteinntekter	22
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>72 980</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-513 894
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 059 544
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 730 188
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-111 967
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-352 607
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-11 694 186
Renter på leverandørgjeld	-1 986
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-15 464 372</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1974	80 617 000
Tilgang 2003	36 422 811
Tilgang 2014	235 476 781
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>352 516 593</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.97/bnr.148 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1041.

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2014	139 196	
Avskrevet tidligere	-139 195	
		1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2017	151 888	
Avskrevet tidligere	-119 339	
Avskrevet i år	-21 698	
		10 851
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2023	109 127	
Avskrevet i år	-21 825	
		87 302
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2023	109 127	
Avskrevet i år	-21 825	
		87 302
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	42 952	
Avskrevet tidligere	-42 951	
		1



18

Svartjern Borettslag

Snøfreser nr. 1			
Tilgang 2023	22 998		
Avskrevet tidligere	-22 997		1
Snøfreser nr. 2			
Tilgang 1999	20 910		
Avskrevet tidligere	-20 909		1
Snøfreser nr. 4			
Tilgang 2019	32 400		
Avskrevet tidligere	-25 380		
Avskrevet i år	-6 480		
			540
SYKKELSTATIV			
Tilgang 2023	32 819		
Avskrevet i år	-10 940		
			21 879
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>207 878</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-82 768</b>

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer tillitsvalgte 1 844

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 1 844****NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 36 år.

	-292 332	
Opprinnelig 2018	000	
	25 401	
Nedbetalt tidligere	758	
Nedbetalt i år	4 222 639	
		-262 707 603

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 16 år.

	-15 710	
Opprinnelig 2018	000	
Nedbetalt tidligere	3 740 451	
Nedbetalt i år	807 627	
		-11 161 922

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 31 år.

	-27 130	
Opprinnelig 2018	000	
Nedbetalt tidligere	2 922 106	
Nedbetalt i år	524 180	
		-23 683 714

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 19 år.

	-44 823	
Opprinnelig 2020	057	
Nedbetalt tidligere	4 652 990	
Nedbetalt i år	1 852 597	
		-38 317 470

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 35 år.

	-3 000	
Opprinnelig 2023	000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-3 000 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 40 år.

	-20 000	
Opprinnelig 2023	000	
Nedbetalt tidligere	0	



Nedbetalt i år	0
	-20 000 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-358 870 709</b>

## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Handelsbanken	Første avdrag er
<b>01/10-2027</b>			
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2024</b>		
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2027</b>		
101, 102, 103, 104, 105, 106	50	50	
107, 108, 115, 116, 117, 118	50	50	
125, 126, 127, 128, 129, 130	50	50	
131, 132, 133, 134, 135, 136	50	50	
137, 138, 141, 142, 143, 144	50	50	
145, 146, 147, 148, 157, 158	50	50	
159, 160, 161, 162, 163, 164	50	50	
165, 166, 167, 168, 169, 170	50	50	
175, 176, 177, 178, 179, 180	50	50	
187, 188, 189, 190, 191, 192	50	50	
193, 194, 225, 226, 231, 232	50	50	
233, 234, 235, 236, 245, 246	50	50	
247, 248, 261, 262, 263, 264	50	50	
265, 266, 1001, 1002, 1003, 1004	50	50	
1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010	50	50	
1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016	50	50	
1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022	50	50	
1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028	50	50	
1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034	50	50	
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040	50	50	
1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046	50	50	
1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052	50	50	
1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058	50	50	



1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064	50	50
1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070	50	50
1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076	50	50
1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082	50	50
1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088	50	50
1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094	50	50
2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006	50	50
2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012	50	50
2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018	50	50
2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024	50	50
2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030	50	50
2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036	50	50
2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042	50	50
2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048	50	50
2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054	50	50
2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060	50	50
2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066	50	50
2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072	50	50
2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078	50	50
2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084	50	50
2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090	50	50
2091, 2092, 2093, 2094, 3001, 3002	50	50
3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008	50	50
3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014	50	50
3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020	50	50
3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026	50	50
3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032	50	50
3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038	50	50
3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044	50	50
3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050	50	50
3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056	50	50
3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062	50	50
3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068	50	50
3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074	50	50
3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080	50	50
3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086	50	50
3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092	50	50
3093, 3094, 4001, 4002, 4003, 4004	50	50
4005, 4006, 4007, 4008, 4009, 4010	50	50
4011, 4012, 4013, 4014, 4015, 4016	50	50
4017, 4018, 4019, 4020, 4021, 4022	50	50
4023, 4024, 4025, 4026, 4027, 4028	50	50
4029, 4030, 4031, 4032, 4033, 4034	50	50
4035, 4036, 4037, 4038, 4039, 4040	50	50
4041, 4042, 4045, 4046, 4047, 4048	50	50
4049, 4050, 4051, 4052, 4053, 4054	50	50
4055, 4056, 4057, 4058, 4059, 4060	50	50



4061, 4062, 4063, 4064, 4065, 4066	50	50
4067, 4068, 4069, 4070, 4071, 4072	50	50
	50	50
4079, 4080, 4081, 4082, 4083, 4084	50	50
4085, 4086, 4087, 4088, 4089, 4090	50	50
4091, 4092, 4093, 4094, 5003, 5004	50	50
5009, 5010, 5011, 5012, 5013, 5014	50	50
5015, 5016, 5017, 5018, 5019, 5020	50	50
5025, 5026, 5027, 5028, 5029, 5030	50	50
5033, 5034, 5035, 5036, 5041, 5042	50	50
5045, 5046, 5047, 5048, 5049, 5050	50	50
5051, 5052, 5053, 5054, 5055, 5056	50	50
5063, 5064, 5065, 5066, 5067, 5068	50	50
5069, 5070, 5071, 5072, 5077, 5078	50	50
5079, 5080, 5083, 5084, 5085, 5086	50	50
5087, 5088, 5089, 5090, 5091, 5092	50	50
5093, 5094, 6003, 6004, 6009, 6010	50	50
6011, 6012, 6013, 6014, 6015, 6016	50	50
6017, 6018, 6019, 6020, 6025, 6026	50	50
6027, 6028, 6029, 6030, 6033, 6034	50	50
6035, 6036, 6041, 6042, 6045, 6046	50	50
6047, 6048, 6049, 6050, 6051, 6052	50	50
6053, 6054, 6055, 6056, 6063, 6064	50	50
6065, 6066, 6067, 6068, 6069, 6070	50	50
6071, 6072, 6077, 6078, 6079, 6080	50	50
6083, 6084, 6085, 6086, 6087, 6088	50	50
6089, 6090, 6091, 6092, 6093, 6094	50	50
7011, 7012, 7013, 7014, 7015, 7016	50	50
7017, 7018, 7025, 7026, 7027, 7028	50	50
7047, 7048, 7051, 7052, 7053, 7054	50	50
7055, 7056, 7065, 7066, 7067, 7068	50	50
7069, 7070, 7083, 7084, 7085, 7086	50	50
7087, 7088, 7089, 7090, 7091, 7092	50	50
8011, 8012, 8013, 8014, 8015, 8016	50	50
8017, 8018, 8027, 8028, 8047, 8048	50	50
8051, 8052, 8053, 8054, 8055, 8056	50	50
8065, 8066, 8067, 8068, 8069, 8070	50	50
8083, 8084, 8085, 8086, 8087, 8088	50	50
8089, 8090, 8091, 8092	50	50

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

Opprinnelig 1974	-17 779 200
Tilgang 2007	-26 900
Tilgang 2016	-28 900
Tilgang i år	-26 900

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-17 861 900**

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

Avsetning bomiljøtiltak	-276 110
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-276 110</b>

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 927
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 228
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-10 155</b>

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-13 827
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-13 827</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 861 900
Pantelån	358 870 709
Påløpte avdrag	702 293
<b>TOTALT</b>	<b>377 434 902</b>

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

Bygninger	352 516 593
Tomt	2 949 265
<b>TOTALT</b>	<b>355 465 858</b>

**NOTE: 25**

Selskapet er medlem i Romsås Vaktmestersentral sa og medlemsandelen utgjør 25,7%  
Selskapets medlemskontingent til vaktmestersentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie"

**NOTE: 26****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er ytterligere låneopptak.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer 2985391-2.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Utskifting hovedtavler Oppstart av våtroms prosjektet	
2021 - 2022	Opparbeiding av uteområde	Etablert utebelysning, planering og tilsåing på tennisbanen.
2022 - 2023	Fasadeplater parkeringshus p43	
2022 - 2023	Bytting av gulvbelegg i trappeoppganger	Bytting av gulvbelegg i trappeoppganger og heis. OSV 154-184
2021 - 2022	Fasadeplater parkeringshus p42	
2021 - 2022	Bytting av gulvbelegg i trappeoppganger	Bytting av gulvbelegg i trappeoppganger og heis. OSV 120-148
2020 - 2021	Ferdigstille rehabilitering av p-hus	Utskifting av utvendige plater på P41
2020 - 2021	Etablering av radonavsug i aktuelle leil	
2019 - 2020	Rehabilitering av p-hus	Fjerning av bom i betongen og rustent armeringsjern skiftet ut. Montering av katodisk system på armeringsjern. Alle flater malt og gulver belagt. Utskifting av all innvendig belysning. Etablering av ladesystem for ladbare biler. Utskifting av portåpnersystemet til garasjene
2018 - 2020	S-Bygg garantisak	Oppfølging av garantisaker etter total rehabiliteringen av fasadene.



2018 - 2019	Radonmåling, P-hus	Alle boliger på bakkeplan kontrollert. Forprosjekt for større vedlikehold av p-hus.
2013 - 2014	Brannsikring og sikringsskap	Nytt brannsikringsutstyr i alle leilighetene. Installering av nye sikringsskap.
2010 - 2014 2009 - 2010	Rehabiliteringsperiode Totalrehabilitering iverksatt	En ekstraordinær generalforsamling 23. mars vedtok at borettslaget skal gjennomføre totalrehabilitering av blokkene og uteområdet.
2005 - 2007 2003 - 2003	Utskifting av samtlige 32 heiser Tak uteboder og tak P-hus	Takene på utebodene rehabilitert. Taket i p-huset ved butikken tekket om.
2002 - 2003	Verandaside og tak på P-41	Verandasiden rehabilitert. Taket på P-41 (det nederste p-huset) tekket på nytt.
1990 - 1990	Soveromsvinduer og P-hus	Nye vinduer på soveromssiden. De tre parkeringshusene ble på begynnelsen av 1990-tallet rehabilitert ved at de tidligere asbestplatene ble erstattet med røde stålplater.
1980 - 1980	Begynnelsen 1980-tallet: samtlige 47 tak tekket om	



## ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320 RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	17 797 955	21 052 768	19 553 000	19 051 000
Avgiftspliktige inntekter		635 623	1 247 830	0	0
Andre anlegg	3	287 318	1 310 405	2 500 000	300 000
Andre inntekter	4	4 632	14 944	15 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>18 725 528</b>	<b>23 625 946</b>	<b>22 068 000</b>	<b>19 351 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	5	-14 507 766	-15 253 824	-17 726 000	-15 180 000
Styrehonorar	6	-950 000	-860 890	-950 000	-1 000 000
Avskrivninger	16	-138 346	-138 346	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	7	-48 963	-21 294	-35 000	-50 000
Andre honorarer	6	-111 000	-15 500	-50 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-225 330	-219 835	-225 500	-235 000
Konsulenthonorar	8	-173 524	-46 910	-120 000	-70 000
Drift og vedlikehold	9	-103 278	-229 641	-185 000	-146 000
Forsikringer		-61 903	-56 745	-120 000	-68 000
Kommunale avgifter	10	-100 286	-111 421	-115 500	-123 500
Kostnader til fordeling	3	-566 692	-991 704	-1 000 000	-300 000
Kostnader sameie		-153 100	-123 000	-130 000	0
Energi/fyring	11	-473 945	-489 535	-360 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 668	-4 428	-5 000	-6 000
Andre driftskostnader	12	-2 395 276	-3 361 460	-3 479 500	-2 853 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-20 014 076</b>	<b>-21 924 534</b>	<b>-24 641 500</b>	<b>-20 632 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 288 548</b>	<b>1 701 413</b>	<b>-2 573 500</b>	<b>-1 281 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	6 857	1 380	5 000	0
Finanskostnader	14	-88 151	-111 169	-56 000	-76 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-81 294</b>	<b>-109 789</b>	<b>-51 000</b>	<b>-76 000</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>-1 369 842</b>	<b>1 591 624</b>	<b>-2 624 500</b>	<b>-1 357 000</b>
Skattekostnad	19	-50 361	-28 119	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 420 203</b>	<b>1 563 505</b>	<b>-2 624 500</b>	<b>-1 357 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 563 505		
Fra opptjent egenkapital		-1 420 203	0		



**ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA  
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	254 270	392 616
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 714 493</b>	<b>5 852 839</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		206	268
Kundefordringer		0	265 066
Forskuddsbetalte kostnader		131 482	121 567
Andre kortsiktige fordringer	17	70 447	221 930
Driftskonto OBOS-banken		736 021	543 341
Driftskonto OBOS-banken II		7 502	412 661
Sparekonto OBOS-banken		63 015	705 789
Skattetrekkskonto OBOS-banken		468 128	546 355
Innestående i andre banker		1 943	3 695
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 478 744</b>	<b>2 820 672</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 193 237</b>	<b>8 673 511</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 845 298	3 265 501
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 845 298</b>	<b>3 265 501</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 803 416	2 306 646
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 803 416</b>	<b>2 306 646</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		701 142	125 895
Leverandørgjeld		655 550	187 164
Betalbar skatt	19	50 361	28 119
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	962 856	1 291 787
Påløpte renter		474	323
Annen kortsiktig gjeld	21	1 174 140	1 468 075
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 544 523</b>	<b>3 101 363</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****7 193 237****8 673 511**

Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2023  
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard /s/

Bjørn Heidemann /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Heidi Jægtvik /s/

Kim Lansborg /s/

Andres Quempumil /s/



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 15.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.04.24

Selskapsnummer: 374 Selskapsnavn: Svarttjern Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Christoffer Tuft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Hanne Pettersen og Petter Opsahlseter er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 725 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Andre honorar**

Andre honorar settes til kr. 37 500.

- For  
 Mot

**Sak 7 Utskifting av dører til leiligheter**

Hvis man idag ønsker å skifte ytterdør til leiligheten, så har vi kun ett valg å gå for, og det er de samme gamle umoderne dørene vi alltid har hatt. Dørene er ikke særlig pene å se på, og de står ikke i stil med tiden vi lever i på noen som helst måte. Jeg ønsker at man skal legge til ett alternativt valg til, der man kan velge en moderne type dør som er hvit i farge og står i stil med tiden vi lever i.

- For  
 Mot

**Sak 8 Bedre mobildekning i P-husene**

Kan vi gjøre noe for å bedre mobil dekningen i P-husene?

- For  
 Mot



## Sak 9 Bedre adgang til P-husene

Sliter med å åpne P-huset med fjernkontroll brikka fra utsiden til tider og har skjønt at det er flere som sliter med dette, kan vi få utbedret disse problemstillingene der det gjelder, eller vurdere å få lagt inn en funksjon hvor man kan ringe garasjeportene i tillegg? (Med forutsetning om at vi har dekning)

- For  
 Mot

## Sak 10 Forbedring av brannvarslings systemet

Generalforsamlingen ber styret utrede hvordan brannalarmer kan deaktiveres ved falsk alarm eller bytte leverandør av brannalarmer ved første anledning til en leverandør hvor dette er mulig

- For  
 Mot

## Sak 11 Merking av etasjer i oppgangene

Generalforsamlingen vedtar å att etasjer tydelig merkes med etasjenummer etter tek17 forskriften, for at helsepersonell raskt skal kunne finne frem til riktig etasje ved utrykning.

- For  
 Mot

## Sak 12 Endring av husordensreglene punkt 3.4

Endringen legges inn i husordensreglene

- For  
 Mot

## Sak 13 Endring av husordensreglene punkt 3.9

Endringen legges inn i husordensreglene

- For  
 Mot



**Sak 14 Sletting av husordensreglene punkt 5.7**

Slettes. Paragrafen er ivaretatt i paragraf 5.11

- For  
 Mot

**Sak 15 Sletting av husordensreglene punkt 5.8**

Slettes - Styret mener at dette ikke lar seg håndheve, men ligger under det ansvaret som den enkelte dyreeier har.

- For  
 Mot

**Sak 16 Sletting av husordensreglene punkt 5.9**

Slettes. Styret har ikke mulighet til å legge beboere gebyr for å ikke stille på dugnader.

- For  
 Mot

**Sak 17 Endring av husordensreglene punkt. 5.1**

Endring legges inn i husordensreglene.

- For  
 Mot

**Sak 18 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Bjørn Heidemann

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Elene Markham-Løkken  
 Tilde Hoffsbakken

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- Jamie Yvonne Engen

**Styremedlem 1 år** (kun 1 skal velges)

- Robert Kaare



**Sak 19 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 2 skal velges)

Bjørn Heidemann

Elene Markham-Løkken

**Varadelegat** (kun 2 skal velges)

Robert Kaare

Tilde Hoffsbakken

**Sak 20 Valg av valgkomité**

**Valgkomité** (kun 2 skal velges)

Jeanette Lie Lindbæck

Øystein Røssel Andersen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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