



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 343 794  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AMMERUD STASJON BORETTSLAG  
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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### 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, 11.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		30 356 029	
<b>Sum inntekter</b>		<b>30 356 029</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		954 246	7 116
<b>Sum kostnader</b>		<b>954 246</b>	<b>7 116</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>29 401 783</b>	<b>-7 116</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 917	465
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 917</b>	<b>465</b>
Annen finanskostnad		2 984 224	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 984 224</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 980 307</b>	<b>465</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>26 421 476</b>	<b>-6 651</b>
Skattekostnad			-673 390
<b>Årsresultat</b>		<b>26 421 476</b>	<b>666 739</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>26 421 476</b>	<b>666 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		26 421 476	666 739
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>26 421 476</b>	<b>666 739</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		346 540 000	75 671 927
Sum varige driftsmidler		346 540 000	75 671 927
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	0
Sum anleggsmidler		346 570 000	75 671 927
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		126 580	
Sum fordringer		126 580	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 879 493	295 465
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 879 493	295 465
Sum omløpsmidler		2 006 073	295 465
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>348 576 073</b>	<b>75 967 392</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		295 000	295 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>295 000</b>	<b>295 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		26 421 476	666 739
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 421 476</b>	<b>666 739</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 716 476</b>	<b>961 739</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		181 454 000	
Øvrig langsiktig gjeld		138 664 000	74 998 537
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>320 118 000</b>	<b>74 998 537</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>320 118 000</b>	<b>74 998 537</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 323 725	
Leverandørgjeld		417 872	
Annen kortsiktig gjeld			7 116
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 741 597</b>	<b>7 116</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>321 859 597</b>	<b>75 005 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>348 576 073</b>	<b>75 967 392</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499218

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 343 794  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AMMERUD STASJON BORETTSLAG  
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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

#### 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: 929 343 794  
AMMERUD STASJON BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		30 356 029	
<b>Sum inntekter</b>		<b>30 356 029</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		954 246	7 116
<b>Sum kostnader</b>		<b>954 246</b>	<b>7 116</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>29 401 783</b>	<b>-7 116</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 917	465
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 917</b>	<b>465</b>
Annen finanskostnad		2 984 224	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 984 224</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 980 307</b>	<b>465</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>26 421 476</b>	<b>-6 651</b>
Skattekostnad			-673 390
<b>Årsresultat</b>		<b>26 421 476</b>	<b>666 739</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>26 421 476</b>	<b>666 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		26 421 476	666 739
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>26 421 476</b>	<b>666 739</b>



Organisasjonsnr: 929 343 794  
AMMERUD STASJON BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		346 540 000	75 671 927
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	0
Sum anleggsmidler		346 570 000	75 671 927
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		126 580	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 879 493	295 465
Sum omløpsmidler		1 879 493	295 465
SUM EIENDELER		348 576 073	75 967 392
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		295 000	295 000
Sum innskutt egenkapital		295 000	295 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	26 421 476	666 739
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>26 421 476</b>	<b>666 739</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>26 716 476</b>	<b>961 739</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	181 454 000	
Øvrig langsiktig gjeld	138 664 000	74 998 537
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>320 118 000</b>	<b>74 998 537</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>320 118 000</b>	<b>74 998 537</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 323 725	
Leverandørgjeld	417 872	
Annen kortsiktig gjeld		7 116
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 741 597</b>	<b>7 116</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>321 859 597</b>	<b>75 005 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>348 576 073</b>	<b>75 967 392</b>



Organisasjonsnr: 929 343 794  
AMMERUD STASJON BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7984

Ammerud Stasjon Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Ammerud Stasjon 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 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7984>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Rydde opp i navngivning på postkassene
7. Felles montering av markise på balkonger
8. Skjerming/ beplantning i 1. etg.
9. Navngivning på dørene
10. Nytt vaktmesterbyrå
11. Montering av låser på fellesdører, og forbedring av dørpumpe
12. Valg av tillitsvalgte
13. Garasjelegget og husordensreglene

Med vennlig hilsen,

Styret i Ammerud Stasjon 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**

Kari-Anne B. Lindland (OBOS) foreslås valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Bjørn Terje Rasmussen

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

3 av 29



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 7984 Årsregnskap 2023 med årsrapport.pdf

Sak 5

#### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 6

#### **Rydde opp i navngivning på postkassene**

**Forslag fremmet av:**

Bjørn Terje Rasmussen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har delt ut strips med navn på beboerne som skal settes inn i postkassene.

Noen beboere har lagd sitt egen system ved bruk av hvite briketter med beboernavn som de så har limt på postkassene sine (særlig i 25). Dette gir et gettopreg og ser veldig rotete ut.

Styret har gitt beskjed om at de hvite brikettene skal fjernes, men foreløpig til ingen nytte.

#### **Styrets innstilling**

Vi er i gang med å rydde opp i dette. Stiller oss bak forslaget.



## Forslag til vedtak

Jeg foreslår at styret sender ut ny melding med beskjed om at brikettene skal fjernes med en tidsfrist (gjørne også en skriftlig melding i postkassen). Hvis ikke det blir ryddet opp av beboerne vil styret fjerne brikettene når tidsfristen er ute!

Bjørn Terje Rasmussen, B705

## Sak 7

### Felles montering av markise på balkonger

#### Forslag fremmet av:

Haldis Margareth B. Sperre

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Helt siden første visning i leiligheten har det vært tydelig at balkongen er svært utsatt for regn, og blir nærmest ubrukelig ved det minste nedbør. Håper derfor at vi kan bli enige om en leverandør og modell av markiser som beboerne eller borettslaget i samarbeid kan få montert på balkongene. Om ikke alle beboerne ønsker markise på sin balkong, må likevel resten ha mulighet.

#### Styrets innstilling

Styret undersøker om type og farge fra en leverandør. Vi foreslår å bruke samme leverandør, farge og typen.

#### Forslag til vedtak

Styret undersøker ulike leverandører av markise, og utreder muligheten for at borettslaget får et felles tilbud om levering og montering til de beboere som ønsker. Eventuelt velger styret en markisemodell som beboerne kan ordne montering av selv, slik at fasaden blir lik i hele blokka.

## Sak 8

### Skjerming/ beplantning i 1. etg.

#### Forslag fremmet av:

Beate Nielsen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvilke regler gjelder for beplantning /skjerming av uteplassen til alle oss som bor i 1. etg.?

#### Styrets innstilling

Stiller oss bak forslaget. Til det beste for de som bor i første etasje blokk 25



Enighet om type busker, trær og størrelsen kommer vi tilbake til de som ønsker denne løsningen. Vi foreslår at denne løsningen skal være likt for alle slik ustenende til bygget ivaretas.

## Forslag til vedtak

Vi er meget utsatt for innsyn, og de fleste ønsker nok å skjerme seg med levegg eller beplantning. Det holder ikke med de stråplantene som er der i dag. Vi tenkte i tilfelle på om man selv kan lage/kjøre plantekasser og sette opp hekk på innsiden av eksisterende bed på vår uteplass? Ser at mange går for thujahekk rundt om kring i andre borettslag. Dette er både skjermende hele året og grønt og pent for området.

Sak 9

## Navngivning på dørene

Forslag fremmet av:

Bjørn Terje Rasmussen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har ikke fått klart for meg hvordan vi skal få navn og nummer på våre dører. Foreløpig har vi bare H-nummeret på hver dør som ikke korrelerer med leilighetsnummeret. H-nummeret kan ikke brukes.

## Styrets innstilling

Stiller oss bak forslaget. å jobber for å til rette legge for en god løsning her. Navn og leilighets nr kan bli en god løsning . Bruk av tape er også en fin feste ordning

## Forslag til vedtak

Jeg ber styret igangsette et lite prosjekt hvor vi får riktig navngivning på våre dører. Vi kan f.eks. bruke hvite briketter som vi limer på dørene.

Jeg foreslår navn + leilighetsnummer (ikke andelsnummer) på brikettene.

Vi kan også bruke bare leilighetsnummeret, men noe må vi ha!

Bjørn Terje Rasmussen, B705

Sak 10

## Nytt vaktmesterbyrå

Forslag fremmet av:

Eva Mauseth

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Foreslår nytt vaktmesterbyrå. Åtsaken er at jeg vet at leder for nåværende byrå eier en leilighet i borettslaget, og dette er aldri en fordel. Jeg vet også at tjenestene de tilbyr og utfører, er dyre. Det er mange andre lokale vaktmesterbyråer i området, så pris kan med fordel sammenlignes. Dessuten: Vaktmester reagerer ikke på at terrassen utenfor 2.etg. i C-blokka der han selv bor, er full av snø, is og vann om hverandre. Her måkes eller strøs det aldri.

#### Styrets innstilling

Vi kan vurdere og innhente tilbud fra ulike leverandører, men ikke på bakgrunn av begrunnelsen. Vi behandler saken på generelt grunnlag og behov.

#### Forslag til vedtak

Det foreslås å søke etter et nytt vaktmesterbyrå, som både utfører tjenestene bedre og billigere.

#### Sak 11

### Montering av låser på fellesdører, og forbedring av dørpumpe

#### Forslag fremmet av:

Eva Mauseth

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På bakgrunn av alle innbruddene i borettslaget, mener jwg at det er behov for ettermontering av låsesystem på

1. døren inn til kjellerbodrommet fra u.etg. oppgang 23
2. døren fra garasje og inn til kjellerbodene under nr. 23
3. Pumpen på sistnevnte dør fra garasjen og inn til kjellerbodene er altfor svak (delvis pga lufttrykkforskjeller), og lukkes ikke etter bruk. Man må manuelt dra med seg døra.

#### Styrets innstilling

Styret jobber med denne saken.

#### Forslag til vedtak

- 1) Det monteres låsesystem på kjellerdøra i nr. 23 og på døra inn til kjellerbodene fra garasjen.
- 2) Pumpen på sistnevnte dør forbedres, slik at den lukkes automatisk etter bruk. Det monteres også et skilt på denne døra med "Sørg for at døren lukkes etter deg".

#### Sak 12

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eva Mauseth

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thor Granli

Sak 13

## Garasjeanlegget og husordensreglene

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det har oppstått flere utfordringer i garasjeanlegget vårt som har påvirket både tilgjengelighet og sikkerhet. Vi har observert tilfeller av uautorisert parkering og bruk av garasjen til formål som ikke bare strider mot våre nåværende regler, men også utgjør en risiko for skade på eiendom og private eiendeler. Eksempler inkluderer lakkering av kjøretøy, noe som har ført til spredning av kjemikalier og maling i luften og over andre biler.

### Styrets innstilling

På grunn av gjentatte hendelser i garasjeanlegget, inkludert uautorisert parkering og upassende bruk av området, ser vi i styret oss nødt til å innføre strengere regler for å sikre et trygt og funksjonelt miljø for alle.

Styret foreslår punkt 8.10 til våre husordensregler under avsnittet 8. Garasje og kjellerboder som følger:

### 8.10 Garasjeformålet og utleie

**8.10.1 Uautorisert parkering:** Kun eiere av en garasjeplass og de med samtykke av eieren kan parkere i den gjeldende plassen. Det er forbudt å benytte en annen beboers plass uten deres tillatelse.

**8.10.2 Bruk av garasjeområdet:** Garasjen skal ikke brukes til lakkering, bruk av kjemikalier, eller andre aktiviteter som kan forurense området eller skade andres eiendeler og eiendommen.

**8.10.3 Lagring av gjenstander:** Lagring av personlige gjenstander eller utstyr i fellesarealene i garasjen er ikke tillatt. Dette sikrer tilgjengelighet og renhold.

**8.10.4 Overholdelse av regler:** Styret vil aktivt følge opp at disse reglene overholdes, og brudd på reglene vil håndteres i samsvar med borettslagets retningslinjer.

**8.10.5 Intern utleie av garasjeplasser:** Leie av garasjeplasser intern i borettslaget er tillatt. Styret må imidlertid varsles om enhver utleie slik at styret kan oppdatere registre og sikre at alle leietakere er informert om garasjereglene.

**8.10.6 Tiltak mot ulovlig parkering:** Biler som parkeres uten tillatelse i garasjeanlegget og fellesarealene, kan bli tauet bort på eierens regning.



**8.10.7 Parkering i fellesarealer:** Det er ikke tillatt å parkere i områder av garasjeanlegget som ikke er eksplisitt markert som private plasser. Dette inkluderer alle deler som regnes som fellesarealer.

**8.10.8 Røyking i garasjeanlegget:** Røyking er strengt forbudt i hele garasjeanlegget.

#### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår punkt 8.10 til våre husordensregler under avsnittet 8. Garasje og kjellerboder, og godkjenning av husordensreglene.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bengt Perry Feragen	Ammerudveien 25
Nestleder	Jonathan Ebrahim	Ammerudveien 25
Styremedlem	Farhad Bigdely	Ammerudveien 25
Styremedlem	Tom Johansen	Ammerudveien 25

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [ammerud-stasjon@styrerommet.no](mailto:ammerud-stasjon@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Ammerud Stasjon Borettslag

Borettslaget består av 59 andelsleiligheter.

Ammerud Stasjon Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929343794, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

93 20

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.

Ammerud Stasjon Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.

### 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.



## Styrets arbeid

- Fra 18/9-23 ut året har styret jobbet med overtagelse av borettslaget.
- Styret i perioden har hatt store utfordringer ovenfor drift og Fredensborg og Peab.
- Mange runder tatt med befaringer for å følge opp Borettslagets interesser.
- Har jobbet med samarbeid angående vår nabo Heimstaden og Rema 1000.
- Arbeid med overtagelsen er fortsatt ikke helt i boks. Pågår arbeid fortsatt ut i 2024.
- Har jobbet med reklamasjon føre en overtagelse i sin helhet etter et års drift som borettslag. Ikke kommet i mål med dette.
- Har gått flere runder med Bygårdsservice om brøyting å et forsøk på oppstart av Vaktmester tjenester. Som ikke har kommet i virke. Mange store oppgaver som har krevd mer tid og krefter enn hva to i styret for det aller meste har måtte jobbe alene.
- Jobbet en del med beboere og oppfølging av Lexow og Orona heis.
- Til nå i 2024 har det vært jobbet med hærverk , noen politianmeldelser, innbrudd og blitt til sist montert kameraovervåking på bygget.
- Det er blitt fulgt opp med mange møter rørleggere, elektrikere, låse service Lexow, Orona heis og ventilasjon. Ofte med Peab og Fredensborg på befaringene.
- Det er gått overtagelses befaringer til sluttbefaringer. Det har vært jobbet med div klager i forhold til befaringene. Mange medgåtte dager å timer.
- Det er også blitt fulgt opp kontroller på regninger, rettet opp div delinger på dette. I forhold til delt ansvar på uteområder. Brøyting, strøing. Heimstaden.
- Det er blitt splittet regninger på renovasjon, som var delt med Heimstaden.
- Det gjenstår å få rettet opp regning angående Brann tilknytning på Rema 1000 og Ammerud Stasjon Borettslag. Regning på ca 23000,- er betalt av Ammerud Stasjon Borettslag. Heimstaden er ansvarlig for å rette opp dette med oss.
- Vi har fått stoppet flere regninger fra flere aktører, som er feilaktig sendt ut til oss. Dette har da blitt omgjort til garanti utførte oppdrag. Dette har vært tidkrevende prosesser, og vi har kommet i mål med flere av disse.
- Har en pågående sak fra Orona Heis, venter på svar. Gjelder service eller er det repp.  
Vi mener dette er en justeringsfeil på heis, angående total last på heis.  
Vi har kommet langt i prosessen, og håper å komme i mål utover 2024 med gjenstående arbeid.

## Resultat

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

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

## Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **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 Ammerud Stasjon Borettslag.

### **Lån**

Ammerud Stasjon Borettslag 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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ammerud Stasjon Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerud Stasjon Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 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.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 12. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: PLYS-JVLTV-26IPH-Q45CJ-C06CG-ECHB3



## 7984 AMMERUD STASJON BORETTSLAG

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>288 349</b>	<b>0</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		26 421 476	666 739
Tillegg for nye langsiktige lån	15	207 906 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-26 452 000	0
Innbetalt borettsinnskudd		138 634 000	0
Kjøp av bygning		-271 540 000	0
Kjøp av tomt		-75 000 000	0
Investering i aksjer/andeler		0	295 000
Fusjonseffekter		6 651	0
Skattekostnad		0	-673 390
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-23 873</b>	<b>288 349</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>264 476</b>	<b>288 349</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 006 073	295 465
Kortsiktig gjeld		-1 741 597	-7 116
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>264 476</b>	<b>288 349</b>



## AMMERUD STASJON BORETTSLAG ORG.NR. 929 343 794, KUNDENR. 7984

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 974 224	0	2 725 000	9 844 000
Innkrevde felleskostnader	2	929 805	0	846 000	3 383 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 904 029</b>	<b>0</b>	<b>3 571 000</b>	<b>13 227 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader				-3 000	-12 000
Styrehonorar				-22 500	-90 000
Revisjonshonorar	3	-5 361	0	-3 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-29 486	0	-28 750	-115 000
Konsulenthonorar	4	-53 688	0	-6 250	-25 000
Drift og vedlikehold	5	-39 310	-7 116	-103 250	-413 000
Forsikringer		-31 818	0	-18 750	-75 000
Kommunale avgifter	6	-115 655	0	-161 250	-645 000
Kostnader sameie	19	-134 607	0	-135 000	-540 000
Energi/fyring	7	-461 909	0	-196 500	-786 000
TV-anlegg/bredbånd		-58 233	0	-53 000	-212 000
Andre driftskostnader	8	-24 179	0	-74 750	-299 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-954 246</b>	<b>-7 116</b>	<b>-806 000</b>	<b>-3 224 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 949 783</b>	<b>-7 116</b>	<b>0</b>	<b>10 003 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		26 452 000	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>29 401 783</b>	<b>-7 116</b>	<b>2 765 000</b>	<b>10 003 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	3 917	465	0	0
Finanskostnader	10	-2 984 224	0	-2 725 000	-9 844 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 980 307</b>	<b>465</b>	<b>- 2 725 000</b>	<b>-9 844 000</b>
Skattekostnad		0	673 390	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>26 421 476</b>	<b>666 739</b>	<b>40 000</b>	<b>159 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		26 421 476			



## AMMERUD STASJON BORETTSLAG ORG.NR. 929 343 794, KUNDENR. 7984

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	271 540 000	0
Tomt		75 000 000	75 671 927
Aksjer og andeler	12	30 000	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>346 570 000</b>	<b>75 671 927</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		60 591	0
Andre kortsiktige fordringer	13	65 989	0
Driftskonto OBOS-banken		1 379 307	295 465
Sparekonto OBOS-banken		500 186	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 006 073</b>	<b>295 465</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>348 576 073</b>	<b>75 967 392</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 59 * 5 000		295 000	295 000
Annen egenkapital	14	26 421 476	666 739
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>26 716 476</b>	<b>961 739</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	181 454 000	0
Borettsinnskudd	16	138 634 000	0
Annen langsiktig gjeld	17	30 000	74 998 537
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>320 118 000</b>	<b>74 998 537</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		417 872	0
Påløpte renter		1 323 725	0
Annen kortsiktig gjeld		0	7 116
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 741 597</b>	<b>7 116</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>348 576 073</b>	<b>75 967 392</b>



9

Ammerud Stasjon Borettslag

Pantstillelse	18	346 540 000	0
Garantiansvar	19	0	0

Oslo, 20.02.2024

Styret i Ammerud Stasjon Borettslag

Bengt Perry Feragen /s/

Farhad Bigdely /s/

Tom Johansen /s/

Jonathan Ebrahim /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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	697 704
Akto strøm	161 008
Kabel-TV	57 993
Garasjeleie	13 100
Kapitalkostnader på IN-lån	2 914 850
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	59 374
Overført til kapitalkostnader	-2 974 224
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>929 805</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 361.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 750
Takst og Befaringssenteret AS	-48 938
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-53 688</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 283
Drift/vedlikehold heisanlegg	-9 298
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 729
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-39 310</b>

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-39 402
Renovasjonsavgift	-76 254
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-115 655</b>

**NOTE: 7****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-37 542
Fjernvarme	-424 366
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-461 909</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-11 876
Snørydding	-6 250
Andre fremmede tjenester	-139
Kontor- og datarekvisita	-1 460
Andre kontorkostnader	-2 101
Bank- og kortgebyr	-1 104
Velferdskostnader	-1 250
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-24 179</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 266
Renter av sparekonto i OBOS-banken	186
Renter bank	465
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 917</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 513 639
Renter til utbygger	-470 585
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 984 224</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	271 540 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>271 540 000</b>

Gnr.93/bnr.20

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

**NOTE: 12**

Selskapet eier aksjer i Ammerud BRL Hjemmel AS . Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 000. Pålydende: 30. Balanseført verdi: 30 000

Den samlede aksjekapital i Ammerud BRL Hjemmel AS er på kr 30 000.

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	41 744
Felleskostnader til korrigering neste år	24 245
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>65 989</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-30 524
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	26 452 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>26 421 476</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesats pr 31.12:23 5,45%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2023	-207 906 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	26 452 000

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-181 454 000**

Lånet er et serielån/annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2033. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 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 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	OBOS-banken	Første avdrag er 30/10-2033
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2033	
28		300
51		650
40		1 050
4		2 350



43, 44, 45	2 550
49, 50	2 700
55, 56, 57	2 750
22	2 800
26	2 950
46	3 150
52	3 300
5	3 350
47, 58	3 450
18	3 500
8, 11, 53	3 650
14, 17	3 700
20, 59	3 750
38	3 950
42	4 050
1, 32, 35, 48	4 100
6, 54	4 200
12	4 250
24, 31	4 400
7, 9	4 450
13	4 500
2, 15, 19, 21, 36, 37	4 600
10, 25, 27	4 650
16, 33	4 700
39	4 800
34, 41	4 950
3	5 450

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2023	-138 634 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-138 634 000</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Langsiktig gjeld, Ammerud BRL Hjemmel AS	-30 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-30 000</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	138 634 000
Pantelån	181 454 000
Beregnete IN-forpliktelser	26 452 000
<b>TOTALT</b>	<b>346 540 000</b>



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

Bygninger	271 540 000
Tomt	75 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>346 540 000</b>

**NOTE: 19**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4079/4899 deler av Ammerud Stasjon Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Ammerud Stasjon Sameie.

Selskapets andel av driftskostnadene i Ammerud Stasjon Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som innarbeides er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Siden 2023 er Ammerud Stasjon Sameie sitt første driftsår vil ikke Ammerud Stasjon Borettslag innarbeide andeler før neste år.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i med polisenummer . 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05. og 30.11.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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



## 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 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 7984 Selskapsnavn: Ammerud Stasjon 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>Kari-Anne B. Lindland (OBOS) foreslås valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Bjørn Terje Rasmussen</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. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

## Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

- For  
 Mot

## Sak 6 Rydde opp i navngivning på postkassene

Jeg foreslår at styret sender ut ny melding med beskjed om at brikettene skal fjernes med en tidsfrist ( gjerne også en skriftlig melding i postkassen). Hvis ikke det blir ryddet opp av beboerne vil styret fjerne brikettene når tidsfristen er ute!

Bjørn Terje Rasmussen, B705

- For  
 Mot

## Sak 7 Felles montering av markise på balkonger

Styret undersøker ulike leverandører av markise, og utreder muligheten for at borettslaget får et felles tilbud om levering og montering til de beboere som ønsker. Eventuelt velger styret en markisemodell som beboerne kan ordne montering av selv, slik at fasaden blir lik i hele blokka.

- For  
 Mot

## Sak 8 Skjerming/ beplantning i 1. etg.

Vi er meget utsatt for innsyn, og de fleste ønsker nok å skjerme seg med levegg eller beplantning. Det holder ikke med de stråplantene som er der i dag. Vi tenkte i tilfelle på om man selv kan lage/kjøre plantekasser og sette opp hekk på innsiden av eksisterende bed på vår uteplass? Ser at mange går for thujahekk rundt om kring i andre borettslag. Dette er både skjermende hele året og grønt og pent for området.

- For  
 Mot



## Sak 9 Navngivning på dørene

Jeg ber styret igangsette et lite prosjekt hvor vi får riktig navngivning på våre dører. Vi kan f.eks. bruke hvite briketter som vi limer på dørene.

Jeg foreslår navn + leilighetsnummer (ikke andelsnummer) på brikettene.

Vi kan også bruke bare leilighetsnummeret, men noe må vi ha!

Bjørn Terje Rasmussen, B705

For

Mot

## Sak 10 Nytt vaktmesterbyrå

Det foreslås å søke etter et nytt vaktmesterbyrå, som både utfører tjenestene bedre og billigere.

For

Mot

## Sak 11 Montering av låser på fellesdører, og forbedring av dørpumpe

1) Det monteres låsesystem på kjellerdøra i nr. 23 og på døra inn til kjellerbodene fra garasjen.

2) Pumpen på sistnevnte dør forbedres, slik at den lukkes automatisk etter bruk. Det monteres også et skilt på denne døra med "Sørg for at døren lukkes etter deg".

For

Mot

## Sak 12 Valg av tillitsvalgte

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Eva Mauseth

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Thor Granli

## Sak 13 Garasjeanlegget og husordensreglene

Styret foreslår punkt 8:10 til våre husordensregler under avsnittet 8. Garasje og kjellerboder, og godkjenning av husordensreglene.

For

Mot



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.