



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 712 164
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948712164

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 029 740	11 562 200
Sum inntekter		13 029 740	11 562 200
Kostnader			
Lønnskostnad		1 081 442	815 029
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		962 754	17 750
Annen driftskostnad		6 749 803	5 570 501
Sum kostnader		8 793 999	6 403 280
Driftsresultat		4 235 741	5 158 920
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		103 455	96 320
Sum finansinntekter		103 455	96 320
Annen finanskostnad		2 911 861	2 461 120
Sum finanskostnader		2 911 861	2 461 120
Netto finans		-2 808 406	-2 364 800
Resultat før skattekostnad		1 427 334	2 794 121
Årsresultat		1 427 334	2 794 121
Totalresultat		1 427 334	2 794 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 427 334	2 794 121
Sum overføringer og disponeringer		1 427 334	2 794 121



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 094 300	34 094 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 811 067	48 802
Sum varige driftsmidler		37 905 367	34 143 102
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		374 728	318 553
Sum finansielle anleggsmidler		374 728	318 553
Sum anleggsmidler		38 280 095	34 461 655
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 094
Andre fordringer		22 015	8 738
Sum fordringer		22 015	10 832
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		670 817	4 167 567
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		670 817	4 167 567
Sum omløpsmidler		692 831	4 178 399
SUM EIENDELER		38 972 926	38 640 054



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 700	20 700
Sum innskutt egenkapital		20 700	20 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 301 482	13 728 816
Sum opptjent egenkapital		-12 301 482	-13 728 816
Sum egenkapital		-12 280 782	-13 708 116
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 892 655	49 394 037
Øvrig langsiktig gjeld		1 056 105	1 011 994
Sum annen langsiktig gjeld		48 948 760	50 406 031
Sum langsiktig gjeld		48 948 760	50 406 031
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 489 359	1 446 792
Leverandørgjeld		736 394	446 128
Skyldige offentlige avgifter		29 316	7 611
Annen kortsiktig gjeld		49 880	41 608
Sum kortsiktig gjeld		2 304 948	1 942 139
Sum gjeld		51 253 708	52 348 170
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 972 926	38 640 054



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 389504

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 712 164
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STJERNEBLØKKVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 948 712 164
STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 029 740	11 562 200
Sum inntekter		13 029 740	11 562 200
Kostnader			
Lønnskostnad		1 081 442	815 029
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		962 754	17 750
Annen driftskostnad		6 749 803	5 570 501
Sum kostnader		8 793 999	6 403 280
Driftsresultat		4 235 741	5 158 920
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		103 455	96 320
Sum finansinntekter		103 455	96 320
Annen finanskostnad		2 911 861	2 461 120
Sum finanskostnader		2 911 861	2 461 120
Netto finans		-2 808 406	-2 364 800
Resultat før skattekostnad		1 427 334	2 794 121
Årsresultat		1 427 334	2 794 121
Totalresultat		1 427 334	2 794 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 427 334	2 794 121
Sum overføringer og disponeringer		1 427 334	2 794 121



Organisasjonsnr: 948 712 164
STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 094 300	34 094 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 811 067	48 802
Sum varige driftsmidler		37 905 367	34 143 102
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		374 728	318 553
Sum finansielle anleggsmidler		374 728	318 553
Sum anleggsmidler		38 280 095	34 461 655
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 094
Andre fordringer		22 015	8 738
Sum fordringer		22 015	10 832
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		670 817	4 167 567
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		670 817	4 167 567
Sum omløpsmidler		692 831	4 178 399
SUM EIENDELER		38 972 926	38 640 054

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	20 700	20 700
Sum innskutt egenkapital	20 700	20 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	12 301 482	13 728 816
Sum opptjent egenkapital	-12 301 482	-13 728 816
Sum egenkapital	-12 280 782	-13 708 116
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 892 655	49 394 037
Øvrig langsiktig gjeld	1 056 105	1 011 994
Sum annen langsiktig gjeld	48 948 760	50 406 031
Sum langsiktig gjeld	48 948 760	50 406 031
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 489 359	1 446 792
Leverandørgjeld	736 394	446 128
Skyldige offentlige avgifter	29 316	7 611
Annen kortsiktig gjeld	49 880	41 608
Sum kortsiktig gjeld	2 304 948	1 942 139
Sum gjeld	51 253 708	52 348 170
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	38 972 926	38 640 054



Organisasjonsnr: 948 712 164
STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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 2025

Innkalling

S.nr. 116

STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2025 kl. 18:00, Velferden.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse honorar til valgkomiteen
8. Pusse opp inngangspartiene
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i STJERNEBLOKKVEIEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Som protokollvitner ble "Velges i fysisk møte" og "Velges i fysisk møte" foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 0116 Stjerneblokkveien Borettslag.pdf
- 2. Regnskap 2024.pdf
- 3. Regnskap 2024 garasjelaget.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 350 000.



Sak 7

Fastsettelse honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6 000.

Forslag til vedtak
Valgkomiteens godtgjørelse settes til 6 000.

Sak 8

Pusse opp inngangspartiene

Forslag fremmet av:
Torill Barsnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg mener det er nødvendig å pusse opp inngangspartiet.
Rammen rundt inngangsdør, rekkverk, trapp og gangveien fra Stjerneblokkveien til inngangsdør.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og vil hente inn anbud på jobben.

Forslag til vedtak
Inngangspartiene blir pusset opp.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Silje de Linde
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:



- Benjamin Lønne Røslér
Valgkomiteens innstilling
- Eliza Vitri Handayani
Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Kristin Dahl
Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Olsen
Valgkomiteens innstilling
- Ghalib Hussain Raja
Valgkomiteens innstilling
- Hege Lutro
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Svein Solstad-Jørgensen
Valgkomiteens innstilling
- Werner Løwensprung
Valgkomiteens innstilling

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges i det fysiske møte

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i det fysiske møtet





Styrets årsrapport

Gjennom det siste året har styret behandlet 106 saker i løpet av 14 styremøter.

Styret har i løpet av det siste året gjennomført styremøte første mandag i måneden. Periodevis har vi avviket fra dette for å tilrettelegge for at alle styremedlemmer skal delta på de ordinære styremøtene. Styret har i hovedsak gjennomført fysiske møter i Velferden, men har også gjennomført noen få digitale møter de gangene behovet har tilsagt at det ikke var mulig å vente til neste ordinære styremøte. Beboerne har hatt muligheten til å møte styret under gjennomføringen av ordinære styremøter på Velferden.

Julegrantenningen som ble gjennomført første advent i desember hadde god oppslutning med ca. 40 store og små som var innom Velferden eller møtte opp ute ved juletreet.

Det var god stemning med runder rundt juletreet, sang og hygge i Velferden for store og små etter at juletreet var tent – vi fikk attpåtil besøk av julenissen, som var populær blant de yngste barna som fikk utdelt godteposer.

Velferdslokalet har gjennom året hatt god deking på utleie i ukedager og helger.

Stjernenytt har blitt utdelt månedlig gjennom det siste året både på norsk og engelsk. I tillegg har styret sendt ut annet viktig informasjon på Vibbo utover Stjernenytt når dette har vært nødvendig.

Styret ble nødt til å øke felleskostnadene med 5% for 2025, bakgrunn for økningen er at det i Oslo kommune er lagt inn 18% økning i vann og avløpsavgiften og 4% økning i renovasjonsavgiften.

Utover dette har styret behandlet en rekke beboerklager.

Øvrige saker av betydning er redegjort nedenfor – oversikten er ikke uttømmende;

Sørjordet garasjelag

Over flere år har Håvard Rønningen drevet garasjelaget, Håvard Rønningen har nå takket av som leder av garasjelaget.

Vi takker Håvard Rønningen for den fremragende innsatsen som er lagt ned i garasjelaget over flere år.

Det er Benjamin Lønne Røsler og Kjell Erik Sveen som deler ansvaret for driften av garasjelaget.

Nedgravde avfallsbrønner

Det er blitt etablert nedgravde avfallsbrønner ved oppg 1, 7, 18 og 23

Helhetsinntrykket i borettslaget har fått et løft med de nye avfallsbrønnene.

Det er blitt betydelig mindre forsøpling i borettslaget.

Ny kantstein har hindret at det blir kjørt på gressplenen.

Fellesvaskeriene

Fellesvaskeriene har fått nytt digitalt booking og betalingssystem (airwallet).

Det har forenklet hverdagen til beboerne ved at vaskemaskin/tørketrommel kan reserveres digitalt og betale det beløpet som selv er ønskelig.

Lekeplass

Lekeplassen var i sterkt behov for å oppgraderes, det ble hentet inn 3 forskjellige tilbud og Kompan AS var firmaet som fikk tilslaget.

Ny lekeplass ble etablert i november 2024.

Status videre arbeid



Styret vil jobbe inneværende periode med å få inn takst/prisoverslag på utskiftning av takmassen for å få et godt overblikk på når borettslaget må sette inn faktiske tiltak.

Fasaden er i behov av et malestrøk nederst på bygningsmassen.



Til generalforsamlingen i Stjerneblokkveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stjerneblokkveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
048 Stjerneblokkveien Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 712 164, KUNDENR. 116

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 236 260	1 141 867
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 427 334	2 794 121
Tilbakeføring av avskrivning	15	962 754	17 750
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-4 725 019	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 501 382	-1 710 729
Innsk. øremerk. bankkto		-12 064	-6 748
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 848 377	1 094 394
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	-1 612 117	2 236 260

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		692 831	4 178 399
Kortsiktig gjeld		-2 304 948	-1 942 139
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	-1 612 117	2 236 260



STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 712 164, KUNDENR. 116

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 858 836	11 385 324	12 858 000	13 478 000
Andre inntekter	3	170 904	176 876	130 000	90 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		13 029 740	11 562 200	12 988 000	13 568 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-725 443	-509 029	-990 000	-838 000
Styrehonorar	5	-356 000	-300 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-962 754	-17 750	0	-1 000 000
Revisjonshonorar	6	-16 500	-13 500	-20 000	-20 000
Andre honorarer		0	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-237 580	-225 625	-240 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	-61 793	-36 142	-275 000	-125 000
Kontingenter		-41 400	-41 400	-41 400	-41 400
Drift og vedlikehold	8	-1 002 559	-551 461	-1 983 000	-1 403 000
Forsikringer		-710 478	-604 088	-680 000	-750 000
Kommunale avgifter	9	-2 592 566	-2 034 152	-2 751 000	-2 778 000
Kostnader sameie		-2 400	-2 400	-3 000	-3 000
Energi/fyring	10	-946 271	-931 349	-900 000	-1 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-419 796	-420 362	-380 000	-430 000
Andre driftskostnader	11	-718 461	-710 022	-600 000	-686 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 793 999	-6 403 280	-9 219 400	-9 732 400
DRIFTSRESULTAT		4 235 741	5 158 920	3 768 600	3 835 600
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	103 455	96 320	30 000	30 000
Finanskostnader	13	-2 911 861	-2 461 120	-3 000 000	-2 759 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 808 406	-2 364 800	-2 970 000	-2 729 000
ÅRSRESULTAT		1 427 334	2 794 121	797 600	1 106 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 427 334	2 794 121		



STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 712 164, KUNDENR. 116

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	10 694 300	10 694 300
Tomt		23 400 000	23 400 000
Andre varige driftsmidler	15	3 811 067	48 802
Miljøbankkonto, øremerket		374 728	318 553
SUM ANLEGGSMIDLER		38 280 095	34 461 655
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	2 094
Forskuddsbetalte kostnader		907	8 738
Andre kortsiktige fordringer	16	21 108	0
Driftskonto OBOS-banken		639 479	3 457 428
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 480	1 024
Sparekonto OBOS-banken		17 857	709 114
SUM OMLØPSMIDLER		692 831	4 178 399
SUM EIENDELER		38 972 926	38 640 054



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 207 * 100		20 700	20 700
Udekket tap	17	-12 301 482	-13 728 816
SUM EGENKAPITAL		-12 280 782	-13 708 116

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	47 892 655	49 394 037
Borettsinnskudd	19	701 300	701 300
Avsetning bomiljøtiltak	20	354 805	310 694
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 948 760	50 406 031

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		736 394	446 128
Skyldige offentlige avgifter	21	29 316	7 611
Påløpte renter		978 744	964 043
Påløpte avdrag		510 615	482 749
Annen kortsiktig gjeld	22	49 880	41 608
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 304 948	1 942 139

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 972 926	38 640 054
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Pantstillelse	23	62 416 300	62 416 300
---------------	----	------------	------------

Oslo, 24.02.2025
Styret i Stjerneblokkveien Borettslag

Silje De Linde	Mustafa Øtgun	Kristin Dahl
----------------	---------------	--------------

Eliza Vitri Handayani	Benjamin Lønne Røsler
-----------------------	-----------------------

**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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 383 496
Lokaler	431 724
Bodleie	43 200
Eiendomsskatt	416
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 858 836

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	26 100
Antenneleie	36 595
Diverse	1 500
Oppgjør forlik	65 000
Nøkler	3 750
Strøm	10 459
Utleie	27 500
SUM ANDRE INNETEKTER	170 904

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-515 046
Overtid	-28
Påløpte feriepenger	-64 116
Arbeidsgiveravgift	-131 862
Pensjonskostnader innskudd	-3 374
AFP-pensjon	-7 899
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-744
Arbeidsklær	-2 374

SUM PERSONALKOSTNADER **-725 443**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 356 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 730

SUM KONSULENTHONORAR **-61 793**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I	-179 282
--------------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-179 282**

Drift/vedlikehold bygninger	-230 415
Drift/vedlikehold VVS	-80 913
Drift/vedlikehold elektro	-274 320
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 361
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-263 149
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	124 256
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 002 559**

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

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

Eiendomsskatt	-419
Vann- og avløpsavgift	-1 817 418
Feieavgift	-50 592
Renovasjonsavgift	-724 137
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 592 566

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-943 146
Andre fyringskostnader	-3 125
SUM ENERGI / FYRING	-946 271

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-176 454
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 622
Driftsmateriell	-38 017
Lyspærer og sikringer	-3 112
Vaktmestertjenester	-1 399
Renhold ved firmaer	-266 175
Andre fremmede tjenester	-7 923
Kontor- og datarekvisita	-33 289
Trykksaker	-7 935
Andre kontorkostnader	-10 822
Telefon, annet	-7 517
Porto	-350
Drivstoff biler, maskiner osv.	-36 287
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-86 877
Bank- og kortgebyr	-3 048
Velferdskostnader	-12 633
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-718 461

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 046
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 921
Kundeutbytte fra Gjensidige	64 437
Andre renteinntekter	51
SUM FINANSINNTEKTER	103 455

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 904 627
Renter på leverandørgjeld	-7 234
SUM FINANSKOSTNADER	-2 911 861

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1952	9 223 600
Oppskrevet 1972	1 470 700
SUM BYGNINGER	10 694 300

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.105/bnr.61

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost for traktor		
Kostpris	88 750	
Tilgang 2021	88 750	
Avskrevet tidligere	-142 000	
Avskrevet i år	-17 750	17 750
Høytrykkvasker		
Tilgang 2015	20 329	
Avskrevet tidligere	-20 328	1
Sandsilo		
Tilgang 2016	67 594	
Avskrevet tidligere	-67 593	1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2024	219 563	
Avskrevet i år	-43 913	175 650
Lekeplass		
Tilgang 2024	1 020 590	
Avskrevet i år	-204 118	816 472
Avfallsanlegg		
Tilgang 2024	3 484 866	
Avskrevet i år	-696 973	2 787 893
Innskudd garasje ikke avskrives		
Kostpris	1 200	1 200
Traktorgarasje nr. 1 ikke avskrives		
Kostpris	3 100	3 100
Traktorgarasje nr. 3 ikke avskrives		
Kostpris	9 000	9 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 811 067
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-962 754

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	21 108
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 108

**NOTE: 17****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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017	-61 700 000
Nedbetalt tidligere	12 305 963
Nedbetalt i år	1 501 382
	<hr/>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-47 892 655

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-701 300
----------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-701 300
----------------------------	-----------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-354 805
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-354 805
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-13 480
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 836
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-29 316
---	----------------

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-49 810
-------------	---------

Purregebyr	-70
------------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-49 880
-----------------------------------	----------------



NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	701 300
Pantelån	47 892 655
Påløpte avdrag	510 615
TOTALT	49 104 570

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 694 300
Tomt	23 400 000
TOTALT	34 094 300



**SØRJORDET GARASJELAG
REGNSKAP FOR 2024
56. ORD. DRIFTSÅR**

UTGIFTER		INNTEKTER	
Forsikringer	4 870,26	Innbetalte felleskostnader	115 850,00
Entelios, strøm/nettleie	10 467,07	Salg garasjer	60 000,00
Gjenkjøp garasjer	100 000,00	Renter 2024	18 153,00
Diverse innkjøp	58 913,40	Refusjon fra JBF	13 716,60
Revisjon regnskap for 2023	500,00		
Lønn garasjeansvarlig for 2023	10 000,00		
Bankkostnader	250,00		
	185 000,73		207 719,60

Innestående på konto 01.01.2024	724 163,69
Overskudd 2024	22 718,87
Innestående på konto 31.12.24	746 882,56

Grorud 11.03.25

Kjell Erik Sveen
Kassererer

Regnskapet revidert dato



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25

Selskapsnummer: 116 Selskapsnavn: STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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