



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 261 684
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STALLERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 571 463	2 265 774
Sum inntekter		2 571 463	2 265 774
Kostnader			
Lønnskostnad		180 963	152 699
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 678	4 678
Annen driftskostnad		4 489 433	2 114 317
Sum kostnader		4 675 074	2 271 694
Driftsresultat		-2 103 611	-5 920
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 405	3 852
Sum finansinntekter		9 405	3 852
Annen finanskostnad		155 165	55 684
Sum finanskostnader		155 165	55 684
Netto finans		-145 759	-51 832
Resultat før skattekostnad		-2 249 370	-57 752
Årsresultat		-2 249 370	-57 752
Totalresultat		-2 249 370	-57 752
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 249 370	-57 752
Sum overføringer og disponeringer		-2 249 370	-57 752



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		5 911 637	5 911 637
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 340	7 018
Sum varige driftsmidler		5 913 977	5 918 655
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		60 017	42 020
Sum finansielle anleggsmidler		60 017	42 020
Sum anleggsmidler		5 973 994	5 960 675
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 182	89 282
Sum fordringer		2 182	89 282
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		783 202	688 288
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		783 202	688 288
Sum omløpsmidler		785 384	777 570
SUM EIENDELER		6 759 379	6 738 245



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 715 080	3 964 450
Sum opptjent egenkapital		1 715 080	3 964 450
Sum egenkapital		1 718 980	3 968 350
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 787 746	1 612 073
Øvrig langsiktig gjeld		1 115 437	1 098 711
Sum annen langsiktig gjeld		4 903 183	2 710 784
Sum langsiktig gjeld		4 903 183	2 710 784
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 921	389
Leverandørgjeld		-247	54 614
Skyldige offentlige avgifter		508	508
Annen kortsiktig gjeld		85 034	3 600
Sum kortsiktig gjeld		137 216	59 111
Sum gjeld		5 040 399	2 769 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 759 379	6 738 245



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424952

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 261 684
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STALLERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 950 261 684
STALLERUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 571 463	2 265 774
Sum inntekter		2 571 463	2 265 774
Kostnader			
Lønnskostnad		180 963	152 699
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 678	4 678
Annen driftskostnad		4 489 433	2 114 317
Sum kostnader		4 675 074	2 271 694
Driftsresultat		-2 103 611	-5 920
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 405	3 852
Sum finansinntekter		9 405	3 852
Annen finanskostnad		155 165	55 684
Sum finanskostnader		155 165	55 684
Netto finans		-145 759	-51 832
Resultat før skattekostnad		-2 249 370	-57 752
Årsresultat		-2 249 370	-57 752
Totalresultat		-2 249 370	-57 752
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 249 370	-57 752
Sum overføringer og disponeringer		-2 249 370	-57 752



Organisasjonsnr: 950 261 684
STALLERUD 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		5 911 637	5 911 637
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 340	7 018
Sum varige driftsmidler		5 913 977	5 918 655
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		60 017	42 020
Sum finansielle anleggsmidler		60 017	42 020
Sum anleggsmidler		5 973 994	5 960 675
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 182	89 282
Sum fordringer		2 182	89 282
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		783 202	688 288
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		783 202	688 288
Sum omløpsmidler		785 384	777 570
SUM EIENDELER		6 759 379	6 738 245
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900



Sum innskutt egenkapital	3 900	3 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 715 080	3 964 450
Sum opptjent egenkapital	1 715 080	3 964 450
Sum egenkapital	1 718 980	3 968 350
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 787 746	1 612 073
Øvrig langsiktig gjeld	1 115 437	1 098 711
Sum annen langsiktig gjeld	4 903 183	2 710 784
Sum langsiktig gjeld	4 903 183	2 710 784
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	51 921	389
Leverandørgjeld	-247	54 614
Skyldige offentlige avgifter	508	508
Annen kortsiktig gjeld	85 034	3 600
Sum kortsiktig gjeld	137 216	59 111
Sum gjeld	5 040 399	2 769 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 759 379	6 738 245



Organisasjonsnr: 950 261 684
STALLERUD 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. 277

Stallerud Borettslag



Velkommen til årsmøte i Stallerud 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:

15. mai 2024 kl. 18:00, Rustadsaga Sportsstue.

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/ fastsettelse av forretningsorden
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. Forslag om at lånefinansiering i borettslagets regi skal være IN-lån
8. Forslag om at styrehonorar og personalkostnader unntas fra fordelingsnøkkelen og fordeles likt på alle andelseierne
9. Forslag om at lån i borettslagets regi og som er uavhengig av leilighetsstørrelse skal fordeles likt mellom alle andelseierne. Lån som naturlig henger sammen med størrelsen på andelen fordeles etter fordelingsnøkkelen 60/40.
10. Forslag om at TV-anlegg og bredbånd trekkes ut av fordelingsnøkkel
11. Forslag om vedtektsendring 4-4 "Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare"
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Stallerud Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder/ fastsettelse av forretningsorden

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.

Fastsettelse av forretningsorden

FORRETNINGSORDEN

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. I henhold til borettslagets vedtekter ledes generalforsamlingen av styrets leder eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.
4. Protokollen føres. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om skal tas inn.
5. Alle forslag skal, så langt det er mulig, leveres skriftlig til møtelederen med forslagsstillerens navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 5 min. Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 3 min. for første innlegg og 2 min. for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
7. Ordet til forretningsorden gis med en taletid på høyst 2 minutter.
8. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
9. Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i generalforsamlingen og forretningsorden fastsettes

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 Heidi Svendsen foreslått. Protokollvitner foreslåes valgt i generalforsamlingen

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 at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital



Vedlegg

1. 0277 Årsrapport og regnskap for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Det har kommet et alternativt forslag fra Marianne Hagberg om å beregne styrehonoraret utfra sammenliknbare borettslag, 31 til 80 enheter.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å stemme for styrets forslag og sette godtgjørelsen til kr 125.000.

Godtgjørelse er neppe en viktig motivasjonsfaktor for dem som tar på seg tillitsverv i borettslaget. Likevel er det eneste virkemiddelet generalforsamlingen har til å påskjønne de som tar på seg disse vervene og arbeidet som medfølger. Det fryktes at det kan bli enda vanskeligere å rekruttere til styret dersom det settes et tak iht. forslaget fra beboer.

OBOS operer ikke med årlig statistikk over styrehonorarer, og forslaget innebærer dermed at vi må bestille og betale for dette. Vi har uoffisielt funnet ut at styrehonoraret for sammenliknbare borettslaget i 2022 var 1.820 kroner per andel. Skulle vi ha lagt det til grunn, ville det ha blitt en kraftig reduksjon av nåværende styrehonorar.

Styret har en betydelig arbeidsmengde, og mener generalforsamlingen årlig bør få muligheten til å prissette hvor mye dette arbeidet er verdt.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse fastsettes som gjennomsnittet i OBOS sin statistikk/beregning basert på styrehonorarer i sammenliknbare borettslag 31 til 80 andeler.



Sak 7

Forslag om at lånefinansiering i borettslagets regi skal være IN-lån

Forslag fremmet av:

Lars Belgen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

IN-lån gir den enkelte andelseier en mulighet til å benytte seg av individuell nedbetaling av sin låneandel på felleslån tatt opp i regi av BRL.

OBOS skriver dette om IN-lån:

- 1. Du kan lage din egen nedbetalingsplan. Med en IN-ordning har du frihet og mulighet til å betale ned din andel av fellesgjelden raskere enn borettslagets nedbetalingsplan. Har du råd til å bruke en ekstra sum i måneden, vil du etter hvert kunne nyte godt av mindre fellesgjeld og dermed lavere fellesutgifter.
- 2. Du kan nedbetale ned alt med en gang. For deg som sitter med mye egenkapital, kan det noen ganger være lurt å betale ned hele fellesgjelden med en gang. Hvis du har tenkt å bo i boligen over tid er det en trygghet å vite at du er fri for fellesgjeld. Og har du tenkt å selge en gang, kan det gjøre boligen din mer attraktiv.
- 3. Du kan redusere de månedlige utgiftene dine ved å betale ned litt mer på fellesutgiftene i måneden over en periode, eller betale ned helt eller delvis, gjør at du totalt får mindre utgifter per måned. Da har du mer å bruke på ting du virkelig trenger eller har lyst til å bruke penger på.
- 4. Bruk den banken du vil! Med IN-ordningen kan du bruke den banken du ønsker for å betale ned fellesgjelden. Hør med styreleder i borettslaget hva renten på fellesgjelden er i dag, slik at du vet hva du har å forholde deg til. Kanskje er du fagorganisert eller med i en annen organisasjon som gir deg god rente?
- 5. Verdien på boligen din stiger. Vurderer du å selge boligen din om en stund? Med mindre eller ingen fellesgjeld stiger verdien på boligen, og felleskostnadene blir mindre. Det kan gjøre boligen din mer attraktiv for kjøpere.

Styrets innstilling

Styret vil gjøre generalforsamlingen oppmerksom på at IN-lån er mye dyrere for de fleste andelseiere. IN-lån har et mye høyere etableringsgebyret enn vanlige lån, per nå 31.000 kr. Årlige forvaltningsutgifter for borettslaget er per nå mellom 12.000 og 18.000 kroner. Andelseiere som ønsker å nedbetale IN-lån, må betale 5.000 kroner for å gjøre det.

Det er riktig at andelseiere kan nedbetale IN-lån i sitt eget tempo, men i praksis har få benyttet seg av muligheten til dette, trolig fordi få har den økonomiske fleksibiliteten. De siste seks årene er det kun nedbetalt 39.000 kroner på IN-lånene vi har. IN-lån er med andre ord kun en fordel og et gode for dem som er formuende nok til å kunne nedbetale det på egen hånd.

Det er noen begrensninger som vankeliggjør forslaget: et borettslag kan kun ha fire IN-lån samtidig. Per nå har borettslaget to. Et eventuelt vedtak blir også dermed vanskelig å følge opp i praksis.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Styret ber om at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.



Sak 8

Forslag om at styrehonorar og personalkostnader unntas fra fordelingsnøkkelen og fordeles likt på alle andelseierne

Forslag fremmet av:
Marianne Hagberg

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Dette er poster som ikke er basert på leilighetsstørrelse.

Styrets innstilling

Kostnadene som foreslås unntas, er per definisjon felleskostander. For den type kostnad bestemmer borettslagsloven av fordelingen skal følge fordelingsnøkkelen. Styrets innstilling er at en generalforsamling ikke kan bestemme at denne typen kostnad skal tas ut av fordelingsnøkkelen. Endringen krever enstemmighet blant alle andelseierne. Styret har konsultert med advokat, som bekrefter dette.

Den nye fordelingsnøkkelen tar for øvrig hensyn til at noen av utgiftene for borettslaget ikke er knyttet til areal.

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget

Sak 9

Forslag om at lån i borettslagets regi og som er uavhengig av leilighetsstørrelse skal fordeles likt mellom alle andelseierne. Lån som naturlig henger sammen med størrelsen på andelen fordeles etter fordelingsnøkkelen 60/40.

Forslag fremmet av:
Lars Belgen

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Styrets innstilling

Dette er kostnader som per definisjon er felleskostnader, og for den type kostnad bestemmer borettslagsloven at fordelingen skal følge fordelingsnøkkelen. Generalforsamlingen eller styret kan ikke bestemme at denne typen kostnad skal tas ut av fordelingsnøkkelen. Endringen krever enstemmighet blant andelseierne. Styret har konsultert med advokat, som bekrefter dette.



Den nye fordelingsnøkkelen tar i tillegg hensyn til at noen av utgiftene for borettslaget ikke er knyttet til areal, da 40% av felleskostnadene fordeles likt.

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 10

Forslag om at TV-anlegg og bredbånd trekkes ut av fordelingsnøkkel

Forslag fremmet av:

Jan Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Borettslagsloven sier at visse kostnader kan fordeles etter nytte når særlige grunner taler for det. Styret har konsultert med advokat, som bekrefter at TV/Internett er en slik kostnad, da nytten klart kan dokumenteres per andel på faktura. OBOS opplyser om at det begynner å bli vanlig at flere borettslag praktiserer å trekke ut denne kostnaden fra fordelingsnøkkelen. Et argument for dette er at det da er lettere å belyse ovenfor arbeidsgiver hvilke kostnader man har til internett, som begynner å bli vanlig praksis at man får refundert for de med mye hjemmekontor.

Styrets innstilling er derfor at dette forslaget iverksettes.

Forslag til vedtak

Styret ber om at generalforsamlingen stemmer for at TV/Internett tas ut av felleskostnadene.

Sak 11

Forslag om vedtektsendring 4-4 "Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare"

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret mener vedtektene som omhandler rett til ladepunkt må endres. Dette da vi ønsker å tydeliggjøre ansvarsforholdet mellom andelseier og borettslaget for hele systemet, og for å gi styret spillerom for å endre ladesystemet når dette er utdatert.

Styret havnet i fjor i en situasjon der vi ikke klarte å ivareta borettslagslovens paragraf som omhandler «Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil» grunnet et aldrende ladesystem. Det finnes per i dag ingen mekanismer som gir styret muligheten til å sette i gang en systemendring av ladeparken vår (at alle bytter ladere samtidig). Dette er utrolig viktig å ha på plass, da dagens ladesystemer er å anse som et felles system



og alle ladere må snakke sammen. Det er dessverre slik i dag at det ikke er alle teknologier som tåler tidens tann, og ladesystemer er intet unntak. For vårt system har det nå kommet alternative ladere som ser ut til å kunne blåse nytt liv i systemet i den nærmeste fremtid, men vi vet ikke hva som skjer de neste fem årene. Det er derfor viktig at borettslaget har hjemmel i vedtektene til å gjennomføre endringer dersom vi skulle havne i en situasjon der noen ikke får ladet på grunn av utdatert teknologi.

Det er ikke noe umiddelbart behov for å endre systemet. Men konsekvensene ved å ikke ta inn denne endringen er at styret vil forbli handlingslammet i situasjoner der ladesystemet er utdatert, og vil ikke være i stand til å utføre sine plikter i henhold til borettslagsloven. Det bør også finnes muligheter for at de med ladepunkt gjennom demokratiske virkemidler skal kunne stemme frem ny teknologi når dette i fremtiden er aktuelt. Et alternativ til den foreslåtte vedtektsendringene å opprette en egen "ladeforening" i regi beboerne, med all administrasjonen det måtte medføre (eget organisasjonsnummer, eget årsmøte, m.m.)

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre §4-4 i vedtektene til følgende (ny tekst i fet):

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. I situasjoner der ladesystemet har blitt utdatert og kostnadene ved vedlikehold blir høye, kan det være aktuelt å igangsette et systembytte. Dette må gjøres av alle med ladepunkt samtidig. Styret organiserer da en avstemning blant andelseierne med ladepunkt der to tredels flertall iverksetter et systembytte. Styret innhenter pris(er) og organiserer prosjektet. Kost for selve ladepunktet betales av den enkelte andelseier.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

(4) Det er styret som er ansvarlig for vedlikehold av infrastrukturen for ladesystemet og hvilket ladesystem borettslaget til enhver tid skal ha. Om et systembytte blir vedtatt utført er borettslaget ansvarlig for oppgradering av eventuell infrastruktur ved behov. Om det skulle oppstå en situasjon der styret ikke kan ivareta borettslagslovens paragraf som omhandler «Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil», har styret fullmakt til å iverksette et systembytte uten flertall forankret i punkt 2. Kostnader for selve ladepunktet må i slike situasjoner også dekkes hver enkelt andelseier som har ladepunkt.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget om endringen i vedtektene §4-4

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stian Bergeland

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anette Therese Fredriksen
- Per Erik Persson

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjersti Iversen
- Thomas André Ruud

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bendik Berg Drevvatne
- Catharina Paulsen,
- Helga Gunnarsdóttir

Sak 13

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 generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i generalforsamlingen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Bergeland	Stallerudveien 41
Nestleder	Simen Kaufmann	Stallerudveien 55
Styremedlem	Hanna Undseth Hagen	Stallerudveien 37
Styremedlem	Vivi Elin Nyberg	Stallerudveien 59
Varamedlem	Kjersti Iversen	Stallerudveien 13
Varamedlem	Catharina Paulsen	Stallerudveien 69

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Stian Bergeland Stallerudveien 41

Varadelegert

Simen Kaufmann Stallerudveien 55

Valgkomiteen

Bendik Berg Drevvatne	Stallerudveien 49
Helga Gunnarsdottir	Stallerudveien 29
Ingvild Rønning Johansen	Stallerudveien 55

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på og e-post stallerud@styrerommet.no: Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Stallerud Borettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Stallerud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950261684, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

167 47 54 65

Første innflytting skjedde i 1963. 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.



Stallerud Borettslag har ingen faste ansatte, kun en beboer som bistår ved behov

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

Perioden har vært preget av flere krevende saker, noe som har resultert i høy styreaktivitet. Styret er motivert av et langsiktig tankesett med mål om å få på plass tiltak som fører til at borettslaget er et godt sted å bo, både for nåværende og kommende generasjoner. Det er spesielt framtida styret har vært opptatt av å sikre, og alle tiltakene som er gjennomført, er preget av dette. Det har også oppstått flere akutte situasjoner som styret har måttet tatt tak i.

Arbeidet med ny fordelingsnøkkel av felleskostnadene i borettslaget tok mye tid, og vi har forståelse for engasjementet det skapte. På beboermøtet i mai 2023 ble det meldt at et nytt styre var anbefalt å vurdere fordelingen av felleskostnadene i borettslaget. En gjennomgang av denne fordelingen viste en praksis der borettslaget i en årrekke har subsidiert store deler av drifts- og vedlikeholdsutgiftene knyttet til andelene med påbygg. En juridisk konsultasjon konkluderte med at borettslaget ifølge loven skulle endre fordelingen av felleskostnadene, slik at den reflekterer verditilstanden mellom andelene. Styret mener å ha informert godt om prosessen underveis, og alle beboere har fått mulighet til å uttale seg om saken. Styret har endt med å vedta en 60/40-fordeling, der 60% av felleskostnadene fordeles likt på de 39 andelene, mens 40% fordeles etter areal. Det opprinnelige leietillegget for påbyggene er fjernet. Styret mener at den nye fordelingsnøkkel tar inn over seg intensjonen i loven, samtidig som den tar hensyn til de langsiktige kostandene i hele borettslaget.

Fasadeprosjektet ble avsluttet høsten 2023. Det ble avdekket til dels store råte- og fuktproblemer på rekka 65-75, og her må det gjøres avbøtende tiltak på sikt. Styret mottok kritikk for å gjennomføre dette prosjektet. At prosjektet har avdekket og hindret potensielt store materielle skader, viser at det var en riktig beslutning å gjennomføre i henhold til plan. Det viser også at borettslaget er tjent med å leie inn profesjonelle aktører til større vedlikeholdstiltak, og at dette må være en del av kostnadsbildet i borettslaget.

Det ble også foretatt trefelling og -beskjæring høsten 2023. Til grunn for dette tiltaket lå det en risikoanalyse gjennomført av arborister, og kun ett tre ble fjernet av estetiske hensyn. Styret har også lagt press på kommunen for å felle sitkagranene som står tett opp mot vår tomt ved rekkene 65-75 og 77-87. Etter gjentatte henvendelser og informasjon om stadig nedfall fra disse trærne i tilfeller med mye vind, forventes det at kommunen snart vil ta affære.



I november 2023 gjennomførte styret en brannvernundersøkelse i borettslaget, der alle andelene måtte levere inn et egevalueringsskjema. Stort sett følger alle andelene anvisningene om røykvarslere og brannslukningsutstyr. Styret minner om at det er hver enkelt andelseiers ansvar å sørge for at dette er i orden. Styret planlegger å gjennomføre liknende undersøkelse årlig. I forbindelse med rehabilitering etter oversvømmingsskader i kjellerne til Stallerudveien 35, 37 og 39, etter ekstremværet i august, benyttet styret muligheten til å sette inn skillevegger i forskriftsmessig brannvernsstandard mellom de fire enhetene med utbygde kjellere. Dette utgjør til sammen tre skillevegger.

I november 2023 ble det også holdt informasjonsmøte for beboerne, der fordelingsnøkkel og vedlikeholdsplanene var tema. Styret gjentar påminnelsen om beboernes vedlikeholdsansvar. Det er blant annet observert at mange vinduer på flere andeler er langt over forventet levealder. Vedlikehold av vinduer og balkongdører er enkeltbeboeres ansvar, og dersom manglende vedlikehold av disse påvirker øvrig bygningsmasse, kan enkeltbeboere bli erstatningsansvarlig. Enkeltbeboere må også sørge for å rense takrennene under balkonggulvene slik at vann ledes bort fra bygningsmassen for å hindre skade.

Beboere har i løpet av denne perioden opplevd problemer med ladeboksen for elbiler. Dette er i utgangspunktet ikke styret sitt ansvar, men styret har engasjert seg for å finne en løsning da det berører mange, og flere er forventet å anskaffe elbiler i framtida. Styret har blant annet vurdert hvordan vedtektene kan brukes for å regulere dette, og det er viktig å lande en løsning som gjør at alle har forutsigbar tilgang til lading.

Av det forrige styret ble det bestilt en vedlikeholdsplan, og endelig plan ble levert i denne pågående perioden. Planen avdekker et betydelig vedlikeholdsetterslep på kritiske deler av bygningsmassen. Styret har lagt vedlikeholdsplanen til grunn i sin planlegging, og presenterte prioriteringene for vedlikehold på informasjonsmøte for beboerne i november 2023. Styret mener tak må prioriteres, sammen med drenering på rekkene som aldri har blitt drenert i borettslagets levetid. Dette innebærer betydelige kostnader, og styret har per i dag ikke landet på hvordan dette skal løses. Det er også nødvendig å gjøre mindre tiltak, som å pusse inngangsdørene. Murveggene på nr. 25 og 77 må også pusses.

Som følge av råte og fukt i yttertak oppdaget under innvendig oppussing av beboer, måtte 100 m² tak i rekka 7-17 skiftes. Dette er et resultat av et for smalt luftesjikt mellom isolasjon og takplatene. Styret har hatt visuell befaring av alle takene for å undersøke eventuelle lignende problemer andre steder, og det er antydning til sopp i flere tak. Rekkene som er utbygd i breddelengden, er spesielt utsatt, da luftesjiktet ikke ble forhøyet i forbindelse med utbyggingen. Fire ingeniører har rådet borettslaget til å prioritere takrehabilitering for å unngå fukt med påfølgende skader.



Den finansielle situasjonen i borettslaget er god, og vi har en svært lav belåningsgrad. Samtidig har også borettslaget få likvide midler, og det må tas opp lån til drifts- og vedlikeholdsoppgaver av en viss størrelse. Nåværende lån ble i 2023 refinansiert for å kunne avslutte fasadeprosjektet og rehabilitere taket i 7-17-rekka.

Borettslaget har tre lån, hvorav to er IN-lån og betales direkte av hver enkelt beboer over månedlig faktura sammen med felleskostnadene. Styret vil på det sterkeste advare borettslaget mot å ta opp IN-lån i framtida, da de er svært dyre å forvalte og lite fleksible. IN-lån er etter styrets oppfatning kun gunstig for de som ikke har annet lån.

Enkelt personer gjør tidvis styrearbeidet svært krevende. Dette er ikke nytt av året, og det har tidligere også vært en betydelig slitasje på styrene som følge av tidvis uhøflig framferd av enkeltbeboere. Vi mener det er sunt for ethvert demokrati at et styrende organs arbeid ettergås av medlemsmassen. Samtidig vil vi minne om at styret har mandat, og tillit, fra generalforsamlingen til å gjennomføre nødvendige oppgaver i tråd med vedtekter og lovverk. Styret opplever seg tidvis forfulgt av noen beboere, og det stilles spørsmål ved ethvert tiltak som gjennomføres. Enkelt personer kontakter også forretningsfører i OBOS direkte. Dette fører til merarbeid for styret, og potensielt økte kostnader for borettslaget, da OBOS kan fakturere for dette. I utgangspunktet er forretningsfører styrets kontaktpunkt for gjennomføring av administrative og lovpålagte oppgaver.

Styret er av den oppfatning av at dette skyldes en verdimotsetning mellom styrets mål om å styre langsiktig og til beste for borettslaget, og en mer kortsiktig tankegang med mest mulig gevinst for den enkelte. Styret mener det ligger i et styrets mandat å holde borettslaget i orden også for kommende beboere. Vi styrer derfor etter prinsippet om å sørge for gode, bærekraftige rammer og en oppdatert bygningsmasse.

Styret ønsker å bedre informasjonsflyten og være mer tilgjengelig for beboerne i Stallerud borettslag. Som et ledd i dette, har styret brukt Vibbo mer aktivt. Det legges ut nyheter fortløpende, og temasider er opprettet og oppdatert. Beboere må gjerne melde inn om mangler i informasjonen på Vibbo. Styret ønsker også å jobbe fram gode, sosiale møteplasser for alle beboerne slik at vi kan fortsette det gode naboskapet her i Stallerud borettslag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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



Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i felleskostnader, leietillegg for påbygg og garasjeleie med 11% fra 1. juni 2023. I tillegg krever borettslaget inn eiendomsskatt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av yttertak og malerarbeid, med tilhørende prosjektledelse. I tillegg kostnader knyttet til juridiske avklaringer i forbindelse med etablering av ny fordelingsnøkkel.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere renteøkningen i 2023.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen. 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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 315 000 til større vedlikehold som omfatter drenering og rørfornyning.

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 Stallerud Borettslag.



Stallerud Borettslag

Lån

Stallerud Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt og OBOS banken.
Tre lån til en flytende rentesats på 6,1%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 77 164 inkl. mva.
Fra 01.01.2023 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 81 256 inkl. mva.

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 18,5 % økning av felleskostnadene fra 01.04. 2024. I tillegg er leietillegget for påbygg fjernet. Garasjeleien har økt til kr 250 per måned fra 01.01.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stallerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stallerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 027 Årsrapport og regnskap for 2023.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, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



STALLERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 261 684, KUNDENR. 277

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		718 459	1 082 393	718 459	648 169
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 249 370	-57 752	-88 600	-1 574 209
Tilbakeføring av avskrivning	13	4 678	4 678	5 000	5 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	7 729 576	0	0	2 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-5 553 903	-310 651	3 436 222	-338 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 271	-209	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-70 290	-363 934	3 352 622	592 791
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		648 168	718 459	4 071 081	1 240 960

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	785 384	777 570
Kortsiktig gjeld	-137 216	-59 111
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	648 168	718 459



Stallerud Borettslag

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		299 286	291 546	307 476	240 970
Innkrevde felleskostnader	2	2 272 177	1 945 440	2 058 524	2 523 321
Andre inntekter		0	28 788	0	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 571 463	2 265 774	2 366 000	2 794 291
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-55 963	-52 699	-52 600	-68 000
Styrehonorar	4	-125 000	-100 000	-100 000	-125 000
Avskrivninger	13	-4 678	-4 678	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-8 000	-7 500	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-77 165	-74 055	-77 000	-82 000
Konsulenthonorar	6	-316 957	-6 320	-25 000	-235 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-2 708 903	-878 213	-839 000	-2 315 000
Forsikringer		-197 559	-182 960	-198 000	-217 000
Kommunale avgifter	8	-600 876	-469 516	-520 000	-524 000
Energi/fyring		-120 434	-125 894	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-245 447	-220 065	-236 000	-260 000
Andre driftskostnader	9	-206 294	-141 994	-157 000	-190 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 675 074	-2 271 694	-2 333 600	-4 145 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-2 103 611	-5 920	32 400	-1 350 709
DRIFTSRESULTAT		-2 103 611	-5 920	32 400	-1 350 709
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 405	3 852	5 000	6 000
Finanskostnader	11	-155 165	-55 684	-126 000	-230 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-145 759	-51 832	-121 000	-224 000
ÅRSRESULTAT		-2 249 370	-57 752	-88 600	-1 574 709
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-2 249 370	-57 752		



Stallerud Borettslag

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 292 515	5 292 515
Tomt		619 122	619 122
Andre varige driftsmidler	13	2 340	7 018
Miljøbankkonto, øremerket		60 017	42 020
SUM ANLEGGSMIDLER		5 973 994	5 960 675
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	59 120
Andre kortsiktige fordringer	14	2 182	30 162
Driftskonto OBOS-banken		674 683	384 331
Sparekonto OBOS-banken		108 520	303 957
SUM OMLØPSMIDLER		785 384	777 570
SUM EIENDELER		6 759 379	6 738 245
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Annen egenkapital	15	1 715 080	3 964 450
SUM EGENKAPITAL		1 718 980	3 968 350
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 787 746	1 612 073
Borettsinnskudd	17	1 056 900	1 056 900
Avsetning bomiljøtiltak	18	58 537	41 811
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 903 183	2 710 784
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-247	54 614
Skyldige offentlige avgifter	19	508	508
Påløpte renter		19 915	389
Påløpte avdrag		32 006	0
Annen kortsiktig gjeld	20	85 034	3 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		137 216	59 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 759 379	6 738 245
Pantstillelse	21	10 748 000	8 248 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024

Styret i Stallerud Borettslag

Stian Bergeland /s/ Hanna U Hagen /s/ Vivi Elin Nyberg /s/ Simen Kaufmann /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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 inntektsføres 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.



Stallerud Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 024 451
Eiendomsskatt	162 352
Garasje	60 645
Leietillegg for påbygg	24 729
Kapitalkostnader på IN-lån	181 039
Kapitalkostnader IN lån II	114 914
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 804
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 529
Overført til kapitalkostnader	-299 286
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 272 177

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, ansatt	-30 000
Påløpte feriepenger	-3 600
Arbeidsgiveravgift	-22 363
SUM PERSONALKOSTNADER	-55 963

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 125 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-54 688
OBOS Prosjekt AS	-220 269
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 250
AS Bygganalyse	-33 750
SUM KONSULENTHONORAR	-316 957



Stallerud Borettslag

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 925 691
Drift/vedlikehold VVS	-681 235
Drift/vedlikehold elektro	-37 063
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 903
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 952
Kostnader dugnader	-3 059

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 708 903

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-155 660
Vann- og avløpsavgift	-282 938
Feieavgift	-4 973
Renovasjonsavgift	-157 306

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -600 876

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-12 331
Container	-24 264
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 200
Driftsmateriell	-1 101
Lyspærer og sikringer	-1 322
Snørydding	-77 719
Helgeland Takst, IN gebyr	-66 989
Trykksaker	-811
Andre kontorkostnader	-657
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 908
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-1 550

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -206 294

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 478
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 834
Andre renteinntekter	93

SUM FINANSINNTEKTER 9 405



Stallerud Borettslag

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 753
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 848
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-11 257
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 603
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 951
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-65 133
Andre rentekostnader	-1 620
SUM FINANSKOSTNADER	-155 165

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1966	3 124 100
Oppskrevet 1972	3 300
Fasade og balkong	2 165 115
SUM BYGNINGER	5 292 515

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.167/bnr.47 M. flere

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

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser

Tilgang 2019	23 391
Avskrevet tidligere	-16 373
Avskrevet i år	-4 678
	2 340

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **2 340**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-4 678**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån 2 182

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **2 182**

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 623 138
Egenkapital fra IN tidligere år	1 421 612
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-1 329 670
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 715 080



Stallerud Borettslag

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	74 877	
Nedbetalt i år	1 025 123	
Restgjeld pr 31.12.23		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-3 501 222	
Nedbetalt i år	25 741	
Restgjeld pr 31.12.23		-3 475 481

OBOS Boligkreditt as - tidligere OBOS-banken

Renter 31.12: 4,4 %, løpetid 20 år

Opprinnelig, 2005	-4 200 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 832 322	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	165 090	
Nedbetalt tidligere, IN	955 383	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld pr 31.12.23		-247 205

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1



Stallerud Borettslag

OBOS Boligkreditt AS - tidligere OBOS-banken		
Renter 31.12: 4,4 %, løpetid 15 år		
Opprinnelig, 2009	-2 050 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 409 116	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	109 595	
Nedbetalt tidligere, IN	466 229	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld pr 31.12.23		-65 060
Lånet er et annuitetslån.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-3 787 746

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1966	-1 056 900	
SUM BORETTSINNSKUDD		-1 056 900

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-58 537	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-58 537

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-508	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-508

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-3 600	
Utlegg	-81 434	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-85 034



Stallerud Borettslag

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 056 900
Pantelån	3 787 746
Påløpte avdrag	32 006
Beregnete IN-forpliktelser	91 942
TOTALT	4 968 594
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	5 292 515
Tomt	619 122
TOTALT	5 911 637



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 589189. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5** 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.

Forkjøpsrett

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



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2023 Maling og bytte av rått plank på nr 27-39, 41-51, 65-75 og 77-87.
Rehabilitering av 100 m2 tak i nr 13 og 15.
- 2022 Maling og bytte av rått plank på nr 7-17, 19-25, og 53-59.
- 2021 Drenering Stallerudveien 33,35, 37 og 39.
Beskjæring og felling av trær
- 2020 Ferdigstilt ny støttemur ved garasjerekkene og langs rekken hos
Stallerudveien 53-59.
Ferdigstilt nye postkasser og avholdt service på alle garasjeportene.
- 2019 Etablering av 2 støttemurer.
- 2018 Etablering av infrastruktur for el-biler i garasjene.
- 2017 Oppgradering stikkledning fra transformator til sikringssskap.
- 2016 Utskifting av resterende utvendige stoppekraner.
- 2015 Beising av alle garasjer. Utskift av 4 utvendige stoppekraner.
- 2013 Beising av alle hus, for og bakside.
- 2012 Oppgradering av fellesområdet ved garasjene.
- 2010 Maling av garasjer. Oppsetting av gjerder.
- 2009 Omtrekking av alle rekkehustak/garasjetak Komplette blikkenslagerarbeid med
utvidelse av dimensjon på renner og avløp med nye varmekabler og ny
termostatstyring. Nye pipebeslag. Garasjene har fått stedvis nye panelbord, samt
nye vindskier og nye takrenner. Egeninnsats av fasader mot hageside, samt
vinduer og dører.
- 2006 Maling gavlvegger, nye garasjeporter, samt utskifting av garasjeporter.
- 2005 Maling av hus og garasjer.
- 2004/05 Etterisolering av fasader og utvidelse av balkonger.
- 2003 Flytting/rehabilitering av felles sikringssskap el. anlegg.
- 2002 Rehabilitering av inngangspartier.
- 2000 Maling av hus og garasjer. Utskifting av varmekabler i bakken
- 1999 Rehabilitering av det elektriske anlegget.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 277 Selskapsnavn: Stallerud 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.