



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 615 465
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORKLOKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 759 778	13 131 671
Sum inntekter		24 759 778	13 131 671
Kostnader			
Lønnskostnad		236 616	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 059	9 059
Annen driftskostnad		4 729 035	4 326 931
Sum kostnader		4 974 710	4 564 190
Driftsresultat		19 785 068	8 567 481
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 630	1 949
Sum finansinntekter		6 630	1 949
Annen finanskostnad		7 312 370	4 670 232
Sum finanskostnader		7 312 370	4 670 232
Netto finans		-7 305 740	-4 668 283
Ordinært resultat før skattekostnad		12 479 328	3 899 198
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 479 328	3 899 198
Årsresultat		12 479 328	3 899 198
Totalresultat		12 479 328	3 899 198
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 479 328	3 899 198
Sum overføringer og disponeringer		12 479 328	3 899 198



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		816 203 777	816 169 174
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		43 785	52 844
Sum varige driftsmidler		816 247 562	816 222 018
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		140 068	
Sum finansielle anleggsmidler		140 068	0
Sum anleggsmidler		816 387 629	816 222 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-3 887	251 446
Andre fordringer		1 030 619	628 978
Sum fordringer		1 026 733	880 423
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 628 827	2 102 704
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 628 827	2 102 704
Sum omløpsmidler		3 655 559	2 983 127
SUM EIENDELER		820 043 189	819 205 145



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		645 000	645 000
Sum innskutt egenkapital		645 000	645 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		105 115 783	92 636 455
Sum opptjent egenkapital		105 115 783	92 636 455
Sum egenkapital		105 760 783	93 281 455
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		305 998 260	317 869 260
Øvrig langsiktig gjeld		408 139 371	408 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		714 137 631	725 869 260
Sum langsiktig gjeld		714 137 631	725 869 260
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 523	27 868
Leverandørgjeld		85 252	26 562
Sum kortsiktig gjeld		144 775	54 430
Sum gjeld		714 282 406	725 923 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		820 043 189	819 205 145



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415035

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 615 465
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORKLOKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 920 615 465
STORKLOKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 759 778	13 131 671
Sum inntekter		24 759 778	13 131 671
Kostnader			
Lønnskostnad		236 616	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 059	9 059
Annen driftskostnad		4 729 035	4 326 931
Sum kostnader		4 974 710	4 564 190
Driftsresultat		19 785 068	8 567 481
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 630	1 949
Sum finansinntekter		6 630	1 949
Annen finanskostnad		7 312 370	4 670 232
Sum finanskostnader		7 312 370	4 670 232
Netto finans		-7 305 740	-4 668 283
Ordinært resultat før skattekostnad		12 479 328	3 899 198
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 479 328	3 899 198
Årsresultat		12 479 328	3 899 198
Totalresultat		12 479 328	3 899 198
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 479 328	3 899 198
Sum overføringer og disponeringer		12 479 328	3 899 198



Organisasjonsnr: 920 615 465
STORKLOKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

816 203 777

816 169 174

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

43 785

52 844

Sum varige driftsmidler

816 247 562

816 222 018

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

140 068

Sum finansielle

anleggsmidler

140 068

0

Sum anleggsmidler

816 387 629

816 222 018

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

-3 887

251 446

Andre fordringer

1 030 619

628 978

Sum fordringer

1 026 733

880 423

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

2 628 827

2 102 704

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 628 827

2 102 704

Sum omløpsmidler

3 655 559

2 983 127

SUM EIENDELER

820 043 189

819 205 145

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	645 000	645 000
Sum innskutt egenkapital	645 000	645 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	105 115 783	92 636 455
Sum opptjent egenkapital	105 115 783	92 636 455
Sum egenkapital	105 760 783	93 281 455
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	305 998 260	317 869 260
Øvrig langsiktig gjeld	408 139 371	408 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	714 137 631	725 869 260
Sum langsiktig gjeld	714 137 631	725 869 260
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 523	27 868
Leverandørgjeld	85 252	26 562
Sum kortsiktig gjeld	144 775	54 430
Sum gjeld	714 282 406	725 923 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	820 043 189	819 205 145



Organisasjonsnr: 920 615 465
STORKLOKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

0715 Storklokken Borettslag





Til andelseierne i Storklokken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 10.mai kl. 2023 kl. 18 på Samfunnshus Vest, Tore Hals Mejdells vei, 0751 Oslo.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Storklokken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Storklokken Borettslag
avholdes 10.mai.2023 kl. 18 på Samfunnshus vest,
Tore Hals Mejdells vei, 0751 Oslo

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 216 000.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Parkering i gårdsrom
- B) Publisering av styrets referater
- C) Forlenging av avdragsfrihet
- D) Boplikt i borettslaget
- E) Saker eller oppgaver til styret som blir registrert i Vibbo
- F) Vedtektsendring – opphør av ulovlige bestemmelser

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med 1 vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 28.04.2023

Styret i Storklokken Borettslag

Johnny Lorents Rustbakken Vigdis Lem Røed Tore G. Abrahamsen Ann-Elin Oen
Sverdrup

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johnny Lorents Rustbakken	Aslakveien 28 B
Nestleder	Vigdis Lem Røed	Aslakveien 28 C
Styremedlem	Tore G. Abrahamsen	Gråkamveien 10 E
Styremedlem	Ann-Elin Oen Sverdrup	Aslakveien 26 C
Varamedlem	Halfdan Jensen	Aslakveien 28 A
Varamedlem	Gyda Gustum Spurkland	Aslakveien 26 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Johnny Lorents Rustbakken Aslakveien 28 B

Varadelegert

Vigdis Lem Røed Aslakveien 28 C

Valgkomiteen

Mubin Hamid	Aslakveien 28 C
Nina Langeland	Aslakveien 28 C
Patrick Harald Mejlænder-Andersen	Aslakveien 26 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes per e-post storklokken@styrommet.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 Storklokken Borettslag

Borettslaget består av 130 andelsleiligheter.

Storklokken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920615465, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

11 620

Første innflytting skjedde i 2019.

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.

Storklokken Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden bestått av styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Ett styremedlem trakk seg ut av personlige årsaker etter to måneder. På grunn av dette har varamedlemmene bekledd denne rollen. Det ene varamedlemmet har av naturlige årsaker hatt begrenset mulighet til å delta i de fysiske møtene som vi har gjennomført. Storklokken har ingen ansatte.

Møter

Styret har hatt regelmessige, månedlige møter (12 stk.) gjennom hele perioden og behandlet ca. 150 saker i tillegg til jevnlig intern korrespondanse mellom møtene. Vi har behandlet mer enn 450 henvendelser som er mottatt i styrerommet. Alle henvendelser som kommer inn til styrerommet har blitt behandlet. Tiltak har blir iverksatt der det kreves. Vi har gjort mange henvendelser til eksterne aktører i forbindelse med innmeldte avvik, hvor mange av disse må lukkes raskt, f.eks. dører som ikke lukker eller heiser som står. Det krever normalt at styret må følge opp og se at avvikene lukkes. Vi har jevnlig bistått eksterne representanter i forbindelse med avtalte serviceoppdrag. Gjennom året har styret mottatt mange henvendelser om avvik fra beboere.

Andre oppgaver styret har arbeidet med:

- Avtalt at OBOS arrangerer beboermøte den 3. mai kl 18 00 og informerer om status på innklimate og de andre felles saker som er viktig å få informasjon om. Møte gjennomføres på Samfunnshus Vest på Røa.
- Forhandling med Telia har resultert i at bredbåndshastigheten er øket fra 25 til 50 Mbps uten ekstra kostnad.
- Jevnlig bestillinger av systemnøkler og nøkkelbrikker
- Oppdatering av navnelister og postkasseskilt ved inngangsdørene
- Melde beboere inn i garasjeportsystemet
- Håndtert inn- og utflytting samt utleie
- Beplantning i de røde blomsterkassene (med god hjelp fra beboergruppen)
- Bekjempelse av skadedyr

Utleie og kommunale leiligheter

Utleie av andel i borettslag reguleres av lov om burettslag (burettslagslova), se <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39?q=lov%20om%20burettslag>

Storklokken leier i dag ut 11 boliger, hvor 4 er eid av Boligbygg Oslo KF.

Hovedregelen for utleie etter burettslagslova § 5-5 er at andelseier kan leie ut sin andel i opptil 3 år så lenge andelseier selv (eller nærstående) har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.

Utleie krever styrets godkjenning, men styret kan bare nekte godkjenning dersom leietakers forhold gir saklig grunn til det.

For å få godkjent utleie må andelseier søke om dette i Vibbo, se informasjon om søknadsprosessen for utleie på <https://vibbo.no/storklokken/tema/utleie>

Utleie av buken av boligen betyr ikke at andelseier overlater sine plikter til leietaker. Andelseier er fortsatt ansvarlig for f.eks. betaling av felleskostnader og vedlikeholdsplikt. Utleie i strid med regelverket vil bli ansett som mislighold og kan føre til at leietaker må flyttet ut.

Aslak boliggruppe

Boliggruppen er lokalisert i de to første etasjene i oppgang 28A. Her er det åtte små leiligheter og et fellesområde. Beboerne eier sine leiligheter som har alle fasiliteter inklusive kjøkken selv om særlig middagen inntas sammen i fellesområdet. Bofellesskapet drives av Vestre Aker bydel. Alle beboerne har en jobb å passe, egne fritidsaktiviteter og i helgene er det felles adspredelser. De er også opptatt av vårt utemiljø og stiller nå opp for å plante og passe blomstene i Storklokkens røde kasser. Samarbeidet med borettslaget er godt.

Røkollen Garasjesameie

Består av to boligselskaper som eier anleggseiendommen sammen. Det ene er et Seljen boligsameie, og det andre er Storklokken borettslag. I felleskap betegnes disse som sameiere/sameierne. Storklokken har to representanter og et varamedlem i dette styret.

For at det skal bli lettere for Storklokkens beboere å få svar og behandling av sine forespørsler, vil våre representanter ta ansvaret for å besvare henvendelser og bringe sakene frem i garasjesameiet sine styremøter.

Eksterne aktører

Assemblin	Vedlikehold og service av tekniske anlegg, elektro og brannkontroll
Core	Vaktmester, brøyting, renhold, gulvmatter
Nøkkelspesialisten	Nøkkelbrikker, og nøkkelbestillinger og tilgang garasjen
Garasjeport IPS	Årlig service
Kone heiser	6 stk. serviceoppdrag pr. år
L.S. Solland AS	Ventilasjon og luftbehandling. 2 servicer pr. år
Lekeplassinspektøren	Årlig kontroll
Røykluker BMI Everlite	Årlig service og kontroll
Securitas	Alarmovervåkning brann og kameraovervåkning
Techem	Måler vannforbruk og strøm
Norsk Heiskontroll	Årlig kontroll
Telia	TV og bredbånd
Alfa Olis Gass & VVS	Årlig service og kontroll
Pelias skadedyr	Ved behov
Solskjerming	Flere aktører
Fiberverket	Internett, nettverk, adgangssystemer og trådløse nettverk

Skader

Borettslaget har også i denne perioden vært plaget av flere innbrudd hvor store verdier har blitt stjålet. Dette har medført mye unødvendig arbeid og påført borettslaget ekstra kostnader. I de fleste tilfeller dekker forsikringen skadene, men mye arbeid må likevel gjøres av styret for å få dette gjennomført. Dette går på bekostning av andre oppgaver som da må vente.



Alle sportsbodene er nå sikret med stålbeslag, noe som vil gjøre det vanskeligere å bryte seg inn. Det andre grepet som er gjort er at vi har montert kamera for overvåkning ved alle innganger til Storklokken, både fra kjeller og i hovedinnganger. Ett kamera dekker også all biltrafikk inn og ut av garasjeanlegget. Vi forventer at de skal bli ferdige med monteringen, men det mangler fortsatt noe utstyr. Vi informerer når det er klart og skilting vil bli iverksatt.

Skadedyr

Borettslaget har også vært gjennom et par runder der det har vært oppdaget skjeggkre i leiligheter og et tilfelle av veggdyr. Tiltak har vært iverksatt for å bekjempe dyrene.

Vibbo

Det ligger mye informasjon på Vibbo. Der kan man finne svar på mye som man kanskje ikke trenger å spørre styret om. Det vil lvi sette pris på.

Tilgjengelighet

Styret ønsker å være tilgjengelig for beboerne, men vi håper på forståelse for at de fleste styremedlemmene også er i full jobb og ikke kan besvare spørsmål når som helst. Det er også viktig dersom man tar kontakt på telefon å legge igjen beskjed eller sende sms. Vi har ikke kapasitet til å ringe opp igjen til alle ukjente nummer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 714 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Storklokken Borettslag.

Lån

Storklokken Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2 % fra 01.01.23. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i sameiet Røakollen Garasje. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Storklokken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storklokken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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, 16. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



STORKLOKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 615 465, KUNDENR. 715

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 928 697	2 429 614	2 928 697	3 510 784
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 479 328	3 899 198	669 680	-135 428
Tilbakeføring av avskrivning	13	9 059	9 059	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-11 871 000	-3 250 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-697	0	0	0
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	-34 603	-159 174		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		582 087	499 083	669 680	-135 428
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 510 784	2 928 697	3 598 377	3 375 356
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 655 559	2 983 127		
Kortsiktig gjeld		-144 775	-54 430		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 510 784	2 928 697		



STORKLOKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920 615 465, KUNDENR. 715

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		7 312 370	4 643 266	5 095 126	10 098 540
Innkrevde felleskostnader	2	5 576 408	5 202 184	5 366 874	5 378 460
Andre inntekter		0	36 221	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		12 888 778	9 881 671	10 462 000	15 477 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-29 240	-28 200	-29 328	-29 328
Styrehonorar	4	-207 376	-200 000	-208 000	-216 000
Avskrivninger	13	-9 059	-9 059	0	0
Revisjonshonorar	5	-22 100	-17 420	-17 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-159 170	-155 290	-159 200	-168 000
Konsulenthonorar	6	-30 324	-10 519	-32 500	-40 000
Kontingenter		-25 800	-25 800	-25 800	-25 800
Drift og vedlikehold	7	-742 138	-994 248	-639 000	-714 000
Forsikringer		-247 751	-223 525	-237 000	-275 000
Kommunale avgifter	8	-1 398 824	-1 205 390	-1 156 107	-1 414 400
Kostnader sameie	21	-910 234	-720 373	-966 385	-1 352 900
TV-anlegg/bredbånd		-429 343	-402 262	-415 000	-450 000
Andre driftskostnader	9	-763 352	-572 104	-820 000	-808 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 974 710	-4 564 190	-4 705 320	-5 513 428
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 914 068	5 317 481	5 756 680	9 963 572
Innbetalt andel fellesgjeld		11 871 000	3 250 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		19 785 068	8 567 481	5 756 680	9 963 572
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 630	1 949	0	0
Finanskostnader	11	-7 312 370	-4 670 232	-5 087 000	-10 099 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 305 740	-4 668 283	-5 087 000	-10 099 000
ÅRSRESULTAT		12 479 328	3 899 198	669 680	-135 428
Overføringer:					
Til annen egenkapital		12 479 328	3 899 198		



STORKLOKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920 615 465, KUNDENR. 715

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	617 738 100	617 738 100
Tomt		198 271 900	198 271 900
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	193 777	159 174
Andre varige driftsmidler	13	43 785	52 844
Miljøbankkonto, øremerket		140 068	0
SUM ANLEGGSMIDLER		816 387 629	816 222 018
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-3 887	251 446
Forskuddsbetalte kostnader		645 403	596 779
Andre kortsiktige fordringer	14	385 216	32 199
Energiavregning	19	0	0
Driftskonto OBOS-banken		1 127 646	2 101 770
Sparekonto OBOS-banken		1 501 181	934
SUM OMLØPSMIDLER		3 655 559	2 983 127
SUM EIENDELER		820 043 189	819 205 145
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 129 * 5000		645 000	645 000
		105 115	
Annen egenkapital	15	783	92 636 455
SUM EGENKAPITAL		105 760 783	93 281 455
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	305 998 260	317 869 260
Borettsinnskudd	17	408 000 000	408 000 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	139 371	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		714 137 631	725 869 260

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		85 252	26 562
Påløpte renter		59 523	27 868
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 775	54 430

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**820 043 189 819 205 145**

Pantstillelse	20	2 486 590 000	2 486 590 000
Garantiansvar	21	2 231 823	754 882

Oslo, 14.03.2023

Styret i Storklokken Borettslag

Johnny Lorents Rustbakken /s/

Tore G. Abrahamsen /s/

Ann-Elin Oen Sverdrup
/s/

Vigdís Lem Røed /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 066 760
Garasje	304 600
Eiendomsskatt	209 648
Kapitalkostnader på IN-lån	6 480 749
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	831 621
Overført til kapitalkostnader	-7 312 370
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 581 008
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-4 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 576 408

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 240
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 240

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 207 376.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 100.

Kr. 10 375 gjelder revisjon for 2021 og kr. 11 725 gjelder honorar for attestasjon av mva. kompensasjon.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 574
SUM KONSULENTHONORAR	-30 324

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-168 132
Drift/vedlikehold elektro	-31 001
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 844
Drift/vedlikehold heisanlegg	-149 338
Drift/vedlikehold brannsikring	-145 140
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-209 684
Egenandel forsikring	-34 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-742 138

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-220 120
Vann- og avløpsavgift	-792 287
Renovasjonsavgift	-386 417
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 398 824

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 000
Vaktmestertjenester	-295 266
Renhold ved firmaer	-421 464
Andre fremmede tjenester	-27 425
Trykksaker	-1 111
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Porto	-240
Kontingenter	-4 188
Bank- og kortgebyr	-2 929
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-763 352

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 306
Renter av sparekonto i OBOS-banken	944
Andre renteinntekter	380
SUM FINANSINNTEKTER	6 630

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 312 370
SUM FINANSKOSTNADER	-7 312 370

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	617 738 100
SUM BYGNINGER	617 738 100

Tomten ble fusjonert inn i 2018.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bom	
Tilgang 2020	63 413
Avskrevet tidligere	-10 569
Avskrevet i år	-9 059
	43 785
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	43 785

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-9 059
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	385 216
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	385 216

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 114 043
Egenkapital fra IN tidligere	90 130 740
Egenkapital fra IN 2022	11 871 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	105 115 783

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-408 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	90 130 740
Nedbetalt i år, IN	11 871 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-305 998 260

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr.	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/01-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025	
3012, 9005		250
4011		350
6013		600
4012, 6001		1 150
3003		1 500
9003		1 650
2004, 2013, 2014		1 700
5009, 8002		1 750
3018		1 850
3017, 4016		1 900
1002, 5016, 6006		1 950
5015, 8007		2 000
6012		2 100
2001, 7012		2 150
3001		2 200
4001		2 250
4010		2 300



5001, 5010	2 350
7006	2 550
8003	2 600
2010	2 750
2003, 3014, 4009	2 800
2002	2 850
4003, 7005	2 900
3002	2 950
3013, 5003, 5012	3 000
1004, 2006, 4002, 6005	3 100
5011	3 200
7009	3 250
2005, 8005	3 300
1005, 7007	3 350
8004	3 450
9004	3 500
7013	3 550
2015	3 700
1003, 3004	3 750
3005	3 850
2011, 2016	3 900
4005	3 950
3015, 4004	4 050
3006, 4007	4 100
4018, 5004, 5005	4 150
2017, 3020, 4006, 4013, 4019, 5007	4 200
2012, 3021	4 250
5013	4 300
5006, 5018, 5019, 6003, 6009, 8008	4 350
6015	4 400
1001, 7014	4 450
3019, 6002	4 500
3016	4 550
4014	4 600
5014	4 650
6010, 7002	4 700
8006	4 800
9007	4 900
4008	5 050
5008, 6004	5 150
9001	5 300
7004, 9002	5 450
9008	5 550
10002	5 700
10001	6 100

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-408 000 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-408 000 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-139 371
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-139 371

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 319 712
SUM INNETEKTER	-1 319 712

KOSTNADER

Overført Røakollen Garasjesameie	1 319 712
SUM KOSTNADER	1 319 712

SUM ENERGIAVREGNING	0
----------------------------	----------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	408 000 000
Pantelån	305 998 260
Beregnete IN-forpliktelser	102 001 740
TOTALT	816 000 000

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	617 738 100
Tomt	198 271 900



TOTALT **816 010 000**

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG***Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 10462 / 16672 deler av Røakollen Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 2 231 823.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

RØAKOLLEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 925 321 354, KUNDENR. 752

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 400 004	466 668	1 400 000	1 540 000
Ladepunkt		19 409	28 450	0	30 000
Andre inntekter	3	10 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 429 413	495 118	1 400 000	1 570 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	0	-12 500	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	0	-100 000	-104 000
Avskrivninger	12	-4 421	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 275	-8 375	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-39 590	-19 313	-39 600	-42 000
Konsulenthonorar	7	-29 534	-2 520	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-144 336	-58 346	-530 000	-860 000
Forsikringer		-47 891	-15 807	-80 000	-50 300
Ladepunkt		-85 754	0	0	0
Energi/tyring	9	-428 271	0	-100 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-472 705	-138 719	-495 000	-583 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 374 877	-243 079	-1 380 100	-1 774 300
DRIFTSRESULTAT		54 536	252 038	19 900	-204 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	606	1 618	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		606	1 618	0	0
ÅRSRESULTAT		55 142	253 656	19 900	-204 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		55 142	253 656		

**RØAKOLLEN GARASJESAMEIE**
ORG.NR. 925 321 354, KUNDENR. 752**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	17 688	0
SUM ANLEGGSMIDLER		17 688	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		491	1 618
Kundefordringer		713 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		12 189	7 971
Til gode fra leverandør		0	74 428
Energiavregning	13	1 161 749	0
Driftskonto OBOS-banken		550 799	924 522
Sparekonto OBOS-banken		84 705	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 522 933	1 008 539
SUM EIENDELER		2 540 621	1 008 539
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		308 798	253 656
SUM EGENKAPITAL		308 798	253 656
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		726 383	0
Energiavregning		0	86 846
Annen kortsiktig gjeld	14	1 505 439	668 036
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 231 823	754 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 540 621	1 008 539
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.05.2022
Styret i Røakollen Garasjesameie

Johnny Lorents Rustbakken /s/ Kristina Haakonsen Aannestad /s/

Fred Winther Holt /s/ Fredrik Sørensen /s/

Annens informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7241172. 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](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03.** og **30.09.** 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.



4. Innkomne forslag

A) Parkering i gårdsrom

Saken er fremmet av: Hege Lindblad

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50 %)

Beskrivelse:

Rundingen utenfor Aslakveien 26 A er blitt parkeringsplass for snekkere, malere og andre som utfører arbeid i leilighetene. Når man henviser til eksisterende skilting får man ingen respons og dette viser at det kreves en langt strengere og mer synlig skilting. Det er ikke lov å parkere i gårdsrommet og vi som eiere har kjøpt bopel i et annonsert bilfritt område.

Styrets innstilling:

Saken behandles i garasjesameiet og våre representanter i garasjesameiet bringer saken inn til avgjørelse.

Forslag til vedtak:

Det settes opp godt synlig skilt med Borttauing uten forvarsel ved Aslakveien 26 A og ved inngang til det bilfrie området.



B) Publisering av styrets referater

Forslaget er fremmet av: Einar Kai Haganäs
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Jeg ønsker følgende behandlet av generalforsamlingen i Storklokken:

Til årsmøte i fjor ble det vedtatt av andelseierne at styret publiserer sine referat med den løsning OBOS tilbyr (og løsningen var på det tidspunktet ikke klar for bruk).

Styret har i løpet av året ikke publisert noen referat eller på noen måte informert andelseieren om fremdrift i saken. Det foreslås derfor i år at styret publiserer sine referat uavhengig av OBOS sin løsning. I et godt demokrati er åpenhet av vesentlig betydning. Etter min mening er det uheldig og underlig at styret ser ut til å motarbeide både åpenhet og årsmøtets bindende vedtak. Det er forøvrig flere årsmøte-vedtak fra 2022 som styret ikke har fulgt opp, enten ved å iverksette det vedtatte eller ved å holde beboere informert underveis.

Forøvrig har alle beboere rett til innsyn i styrets saker. Taushetsplikten til styret omfatter kun "det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold" (Vedtektene §10-2). Beboere som ønsker innsyn kan dermed be om dette.

Det ble også vedtatt av generalforsamlingen i fjor at styret skulle publisere sin møtekalender. Dette har styret ikke gjort. Forslaget fremmes på nytt.

Forslag til vedtak: Styret publiserer sine referater fra og med stiftelsen av Storklokken borettslag, og i fremtiden. Styret holder andelseiere informert om sin møtekalender, for slik å bidra til at beboere kan sende inn eventuelle saker til styret senest to uker før styremøte gjennomføres (som er fristen styret selv har satt).

Styrets innstilling:

Styret er ikke kjent med at det har blitt lansert en ny tjeneste rundt publisering av protokoller etter at generalforsamlingen ble avholdt i fjor, og er imot å publisere protokollene. Styreprotokollen er styrets interne dokument, og dens fremste formål er å tjene som dokumentasjon på at det har vært styremøter, at det er fattet beslutninger, og at dette forutsetningsvis har skjedd på lovformelig vis og på basis av en forsvarlig saksbehandling.

I Terje Sjøvold sin kommentarutave til borettslagsloven står følgende under § 8-7: "*Styreprotokollen er styrets dokument, andelseiere eller andre har ikke noe alminnelig krav på innsyn i styreprotokollen.*". Styret ber derfor generalforsamlingen om å stemme mot dette forslaget.

Styret er imidlertid for å holde beboere informert om sin møtekalender, og vil etterstrebe dette i tiden fremover.

Forslag til vedtak:

Styret publiserer sine referater fra og med stiftelsen av Storklokken borettslag, og i fremtiden. Styret holder andelseiere informert om sin møtekalender, for slik å bidra til at beboere kan sende inn eventuelle saker til styret senest to uker før styremøte gjennomføres (som er fristen styret selv har satt).



Storklokken Borettslag

C) Forlenging av avdragsfrihet

Forslaget er fremmet av: Ole Tomelthy

Sakens flertallskrav: alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Fremmer sak hvor jeg ber om at styret får fullmakt til å forlenge perioden for avdragsfrihet på fellesgjelden. Det er usikre økonomiske tider hvor renten er på sitt høyeste nivå siden 2008. Lengre avdragsfrihet og dermed lavere felleskostnader vil for mange være et godt alternativ i tiden som kommer. I tillegg bidrar det til økonomisk forutsigbarhet til nye kjøpere ved salg av eksisterende boenheter.

IN-ordningen til OBOS (individuell nedbetaling) er et utmerket alternativ til de som ønsker å beholde nåværende nedbetalingsplan.

Jeg foreslår med bakgrunn i ovenstående at styret får fullmakt til å forhandle om avdragsfriheten i ytterligere fem år. Alternativt så lenge det lar seg gjøre innenfor den foreslåtte tidsperioden.

Vennlig hilsen,

Ole Tomelthy

Styrets innstilling:

IN-lånene er individualisert og styret/generalforsamlingen har begrenset med råderett med hensyn til lånene. Av avtalen mellom borettslaget og OBOS § 5 følger: «Borettslaget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid eller foreta opplåning som omfattes av denne avtale. Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalene.»

Styret har kun adgang til å refinansiere lån med tilsvarende løpetid, forutsatt at ny bank inngår IN-avtale og signerer inneståelseserklæring. Refinansieres lånet, må det nye lånet opprettholde nåværende låns løpetid. Pantobligasjonen som utstedes på et evt. nytt refinansiert lån må være pålydende opprinnelig lån/pantedokument for å ivareta tidligere beboeres innbetalinger og sikre beboernes sideordnede sikkerhet til opprinnelig pantobligasjon.

Kan vi gå ut av IN-ordningen, si opp avtalen?

Utgangspunktet er at avtalen gjelder frem til lånet er ferdig nedbetalt. Samtlige av avtalepartene har forpliktet seg iht. avtalene, og prinsippet er at avtalen skal holdes. Dersom det skal gjøres endringer, forutsetter dette samtykke fra alle avtalepartene. Unntak kan gjøres dersom det søkes og gis samtykke fra OEF og banken samt at borettslaget vedtar dette med alminnelig flertall på en generalforsamling og innhenter samtykke fra samtlige som har innbetalt på IN-ordningen i borettslaget.

Dersom borettslaget skal søke om en eventuell avdragsfrihet ber OBOS om at det har blitt presentert økonomisk for hver enkelt andelseier hva dette vil innebære. Fremmes det et ønske om at løpetiden på lånet utvides, kreves **samtykke fra samtlige av andelseierne** i borettslaget. Dersom det fremmes et ønske om å opprettholde løpetiden på lånet, kreves **samtykke fra samtlige av andelseierne som har fellesgjeld (IN)**.

Forslag til vedtak:

Jeg foreslår med bakgrunn i ovenstående at styret får fullmakt til å forhandle om avdragsfriheten i ytterligere fem år. Alternativt så lenge det lar seg gjøre innenfor den foreslåtte tidsperioden.



Storklokken Borettslag

D) Boplikt i borettslaget

Forslaget er fremmet av: Mubin Hamid
Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Beskrivelse:

Det er flere boliger som er nå leid ut i borettslaget hvor eierne aldri selv bodd i. I enkelte tilfeller er eieren registrert med adresse et annet sted i Oslo. Dersom vedkommende ikke kan bo i boligen han/hun eier så er det bedre at den selges til noen som vil inn på markedet enn at den leies ut for en gevinst. Om ikke så er dere med på å ødelegge boligmarkedet for alle, spesielt førstegangskjøpere.

Det er boligmangel i Oslo og kommer til å være i all tid fremover, det er bare spørsmål om tid når deres egne barn ikke får kjøpt bolig fordi mesteparten er kun på utleiemarkedet. Og om det kommer noe på salg så vil det gå til de som sitter med store summer fra sine foreldre / besteforeldre.

Mitt forslag er dermed at det innføres helst 3 års boplikt i borettslaget før en kan leie ut leiligheten uansett hva, dersom vedkommende pga. jobbsituasjon eller lignende ikke kan bo her så er de selge leiligheten. De som leier i dag, kan bli frem til kontrakten går ut, men kan ikke få den fornyet. For å kunne snu denne trenden så må det startes et sted og vi som er osloborgere må ta tak i dette. Vil at dette SKAL taes opp for avstemning på generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Styret legger til grunn at forslagsstiller ønsker at dette skal vedtektsfestes.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme imot dette forslaget. Overlating av bruken til andre reguleres av borettslagsloven §§5-3 - § 5-6.

Forslag til vedtak:

Det innføres helst 3 års boplikt i borettslaget før en kan leie ut leiligheten uansett hva, dersom vedkommende pga. jobbsituasjon eller lignende ikke kan bo her så er de selge leiligheten. De som leier i dag, kan bli frem til kontrakten går ut, men kan ikke få den fornyet.



Storklokken Borettslag

E) Saker eller oppgaver til styret som blir registrert i Vibbo

Forslaget er fremmet av: Johan Fredrik Qvale Hammer

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Dette er en sak som ble vedtatt forrige generalforsamling, og banket igjennom med flertall.

Da forventer man at det blir gjennomført eller at dialogen er åpen.

Dette forventes at dette gjennomføres med umiddelbar virkning:

Hei

Jeg vill gjerne komme med forslag der det evt lages en oversikt over hva styret får av oppgaver, feil og mangler fra beboere.

Forslag til vedtak:

Det kan f.eks lages fane hvor man registrerer oppgaver. Eks: Dør inn til sykkelbod er ødelagt

Fane: Oppgaver/feil registrert av beboere

Da kan man registrere oppgaven som "registrert" Deretter kan man registrere oppgaven som "utfører" eller gitt til utøvende part.

år oppgaven er utført kan man registrere den som utført med en kommentar

Styrets innstilling:

Forslaget anbefales ikke. Styret benytter Obos sine verktøy i styrearbeidet. Pr. i dag finnes ikke funksjonalitet som forslagsstiller etterspør i disse verktøyene. Styret har verken kapasitet eller kompetanse til å anskaffe verktøy utover Obos sin verktøykasse. Ønsket om slik funksjonalitet er brakt videre til Obos.

Styrets innstilling:

Styret har ikke hatt kapasitet til dette og ber om at beslutningen endres. Styret betjener i dag alle innkomne saker og sikrer at avvikene blir lukket etter hvert.

Forslag til vedtak:

Dette forventes at dette gjennomføres med umiddelbar virkning.

F) Vedtektsendring – opphør av ulovlige bestemmelser

Forslag fremmet av: Fred Winther Holt

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67 %)

Beskrivelse:

Vedtektenes punkt 8-1 (1) har slik ordlyd:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer. De åtte leilighetene nevnt i punkt 2-1 (4) har rett til å få oppnevnt et medlem i styret. Varamedlemmer har møterett i styrets møter.

Det er etter loven generalforsamlingen som velger styremedlemmene. Vedtektene kan ikke legge føringer for hvem som blir valgt. Derfor må andre setning i bestemmelsen tas ut av vedtektene.

Vedtektenes punkt 11-1 (3) har slik ordlyd:

Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune: Punkt 2-1 (4), 2-2 (3), 2-2 (4), 6-1 (7), 8-1 (1) og 11-1 (3).

Det er etter loven ikke anledning til å gi Oslo kommune vedtektsveto i borettslagets vedtekter. Bestemmelsen må derfor tas ut av vedtektene.

Styrets innstilling:**8-1**

Styret støtter ikke forslaget om å ta ut setningen om at beboergruppen skal være representert, men fremmer forslag om at det skal tilstrebes at beboergruppen er representert i styret.

Styrets forslag blir da:

Punkt 8-1 (1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer. Varamedlemmer har møterett i styrets møter.

Det skal tilstrebes at beboergruppen er representert i styret"

Punkt 11-1(3)

Etter borettslagsloven § 7-12 kan en tredjeperson gis vetorett. Oslo kommune er en juridisk person som kan gis vetorett. Referansen til styresammensetning 8-1 (1) taes ut

Punktet beholdes, men endres til "Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune: Punkt 2-1 (4), 2-2 (3), 2-2 (4), 6-1 (7) og 11-1 (3)."

Forslag til vedtak:

1.Punkt 8-1 (1) i vedtektene endres ved at følgende setning utgår: «De åtte leilighetene nevnt i punkt 2-1 (4) har rett til å få oppnevnt et medlem i styret.».

Punkt 8-1 (1) får dermed slik ordlyd:

2.Punkt 11-1 (3) i vedtektene utgår i sin helhet.

Teksten som utgår lyder slik: «Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune: Punkt 2-1 (4), 2-2 (3), 2-2 (4), 6-1 (7), 8-1 (1) og 11-1 (3).»



April 2023

Innstilling til valg i Storklokken borettslag 2023

Disse vervene er på valg

- **To styremedlemmer** for en periode på 2 år
- **Et styremedlem** for en periode på 1 år
- **2 varamedlemmer** for en periode på 1 år
- **1 Obos delegert og 1 vara** for en periode på 1 år
- **3 medlemmer til valgkomiteen:** for en periode på 1 år

Valgkomiteens arbeid

Storklokken borettslag skal avholde ordinær generalforsamling 10. mai 2023.

Valgkomiteen sendte ut informasjon om hvilke poster som er på valg og muligheten for å melde inn kandidater på Vibbo 20. februar med frist 1. mars. Det ble også informert i Facebookgruppen til Storklokken.

I starten av arbeidet ble det enighet i valgkomiteen om at kandidatene skulle vurderes ut fra kriterier som erfaring, kapasitet, holdninger og motivasjon. I tillegg ønsket valgkomiteen å vektlegge mangfold og kontinuitet i styret.

Valgkomiteen er glad for at en fin bredde av kandidater meldte sitt kandidatur. En kort, overordnet beskrivelse av kandidatene inkluderes som vedlegg til valgkomiteens innstilling i informasjonen til årsmøtet.

Vi ønsker å takke alle kandidatene for engasjementet og ønsket om å bidra.

De som meldte interesse for å delta som styremedlem, varamedlem eller i valgkomiteen ble kontaktet av valgkomiteen for samtale og nærmere drøftelser. Samtaler ble gjennomført i mars og april. Valgkomiteen har gjennomført samtaler og vurdert kandidater ut fra de tidligere nevnte kriteriene.

Valgkomiteens forslag har lagt de gjeldende vedtektene i Storklokken til grunn.

Valgkomiteen har også lagt til grunn at valgprosessen på årsmøtet hensyntar at flere av kandidatene stiller til valg for mer enn ett verv.

Valgkomiteen fremmer på denne bakgrunn innstilling til nytt styre med varamedlemmer og OBOS delegert med vara i Storklokken borettslag. Innstillingen er enstemmig.

Valgkomiteen fatter ikke innstilling til kandidater på valg til valgkomiteen.



April 2023

Valgkomiteens innstilling

Valg av styremedlem for 2 år:

- En enstemmig valgkomité innstiller **Gyda G. Spurkland** som styremedlem i Storklokken borettslag

Valg av styremedlem for 2 år:

- En enstemmig valgkomité innstiller **Halvdan Jensen** som styremedlem i Storklokken borettslag

Valg av styremedlem for 1 år:

- En enstemmig valgkomité innstiller **Vigdis Lem Røed** som styremedlem i Storklokken borettslag

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

- En enstemmig valgkomité innstiller **Erik Hagen** som varamedlem i Storklokken borettslag
- En enstemmig valgkomité innstiller **Hans Grong** som varamedlem i Storklokken borettslag

Valg av 1 OBOS delegert og 1 vara for 1 år:

- En enstemmig valgkomité innstiller **Johnny Lorents Rustbakken** som OBOS delegert i Storklokken borettslag
- En enstemmig valgkomité innstiller **Vigdis Lem Røed** som vara for OBOS delegert i Storklokken borettslag

Valg av 3 medlemmer til valgkomite:

Valgkomiteen fatter ikke innstilling til kandidater på valg til valgkomiteen.

Det er valgkomiteens vurdering at de innstilte kandidatene utmerker seg som egnede til å ivareta de pågjeldende verv, og samtidig at det samlede styret vil ha gode forutsetninger for å være velfungerende.

Styret med Obos-delegerte i Storklokken borettslag etter valgkomiteens innstilling:

Verv	Navn	Adresse	Valgt til
Styreleder	Johnny Lorents Rustbakken	Aslakveien 28 B	Våren 2024
Styremedlem	Tore Abrahamsen	Oppnevnt, Aslak Boliggruppe	Våren 2024
Styremedlem	Vigdis Lem Røed	Aslakveien 28 C	Våren 2024
Styremedlem	Gyda Spurkland	Aslakveien 26 C	Våren 2025
Styremedlem	Halvdan Jensen	Aslakveien 28 A	Våren 2025
Vara	Erik Hagen	Aslakveien 26 B	Våren 2024
Vara	Hans Grong	Aslakveien 28 C	Våren 2024
OBOS delegert	Johnny Lorents Rustbakken	Aslakveien 28 B	Våren 2024
OBOS delegert vara	Vigdis Lem Røed	Aslakveien 28 C	Våren 2024

Valgkomiteen har bestått av:

Patrick Mejlænder-Andersen, Aslakveien 26 C

Mubin Hamid, Aslakveien 28 C

Nina Langeland, Aslakveien 28 C



April 2023

Presentasjon av kandidatene med egne ord

Gyda Spurkland, kandidat styremedlem og varamedlem

Jeg heter Gyda Spurkland og bor i 26C med mannen min, vår 4 år gamle sønn og 1 år gamle datter. Jeg jobber som rådgiver i Asker kommune med strategisk boligplanlegging.

Min motivasjon for å gå fra vara til styremedlem er å bidra til et åpent og raust borettslag der det er rom for fellesskapet. Jeg ønsker å bidra til et godt borettslag demokrati med stor grad av åpenhet der styret kan dra nytte av den kunnskapen og de erfaringene beboerne besitter. Jeg mener vi har en vei å gå for å involvere beboerne ytterligere, ha et enda mer åpent og transparent arbeid, og å sikre likebehandling av beboerne gjennom blant annet bedre systemer og struktur i arbeidet.

Vigdis Lem Røed, kandidat styremedlem 1 år og varamedlem for OBOS-delegert

Jeg har sittet som styremedlem i Storklokkens styre de siste to årene og ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem.

Jeg er utdannet teolog og allmennlærer og jobber dette skoleåret som spesialpedagog og forsterket-lærer på første trinn i barneskolen i Bærum kommune. Jeg har også vært verneombud med ansvar for HMS (helse, miljø og sikkerhet) og personalsaker på skolen jeg er ansatt ved.

Jeg har siden 1991 og til dags dato hatt funksjonshemmede og multihandikappede barn på avlastning i eget hjem.

Jeg har to hunder, den ene er utdannet teraphund, og den andre er under utdanning. Hundene benyttes til barn på skolen med lese- og atferdsvansker.

Jeg har sittet som nestleder i Majorstuen menighetsråd og som menighetens representant i Kirkelig fellesråd og Gravferdsetaten i Oslo.

Motivasjonen min for å fortsette i styret er at jeg synes det er viktig med kontinuitet i styret, spesielt nå som vi står overfor mange store saker i forbindelse med inneklima.

Jeg liker kontakten med beboere. Jeg har nedlagt særdeles mange timer for Storklokken borettslag i løpet av min tid som nestleder og kan tenke meg å bruke av min tid også fremover. Jeg er ryddig og har stor arbeidskapasitet.

Jeg er opptatt av at vi fremover skal få til et bedre sosialt samhold i borettslaget i tillegg til å drive borettslaget på best mulig måte for alle.

Erik Hagen, kandidat styremedlem og varamedlem

71 år - yrkesaktiv fra til 31.12 2019 - konsulentvirksomhet i 1,5 år min bransje de siste 34 år. Country Manager /Sales Manager inn Ortopedi - Leveranse til norske helsevesen m Spesielle hofter/kneprotoser samt skulder/Albue protoser.

Frivillig engasjement innen idrett - Ready - Oslo golfklubb - Skiforeningen - nå det siste året - Røde Kors Ukraina-innsamling og forsendelse av klær mat til bekjente i Odessa.

Styremedlem 84-85

85-92 Styreleder i Østre Kragaskogen Sameie, 227 seksjoner

Enebolig 92-2009

Styremedlem 2010-2011

Styreleder 2011 -2020 i Vesteråveien 14 21 seksjoner

Generelt ønske om å engasjere meg i nabolaget -



April 2023

Må være et stort forbedringspotensial i styrearbeidet i Storklokken B/R
Responstid på besluttede saker - innspill og spørsmål fra beboere
Kort sagt: Kommunikasjon
Klargjøre fordele ansvar i Styret
Klargjøre for beboere fordeling av ansvar /samarbeid m Seljen og Garasje sameiet og nye naboer

Halfdan Jensen, kandidat styremedlem og varamedlem

Er varamedlem i styret i dag.

Har jobbet i all hovedsak i IT bransjen fra tidlig 90 tallet og har mange års erfaring fra stillinger innen salg og deretter stillinger som daglig leder av både private og børsnoterte selskap. I den forbindelse tok jeg en del verv som styremedlem i den børsnoterte delen samt styremedlem i datterselskapene. Senere har jeg hatt gleden av å være styreleder for diverse oppstartsselskap og har gjennom dette bidratt til å tegne avtaler og søke om midler gjennom for eksempel Innovasjon Norge. Jeg er relativt godt kjent med å velge ut gode leverandører som leverer forventet service og pris (SLA avtaler mm). I de siste 15 årene har jeg jobbet som hodejeger og gjennom dette vant til å gjøre systematiske vurderinger. Sist men ikke minst bidro jeg som styreleder av Sameiet Niels Jules gate 38 i 13 år. Gjennom den perioden ble bakgården omgjort fra parkeringsplass til felles hageanlegg. En del av loftet ble seksjonert ut og solgt slik at sameiet fikk økte inntekter både på kort og lang sikt. I denne perioden var det flere andre fornyelser som ble gjort og tjenester som ble oppgradert (bytte av vaktmestertjenester ol).

Annenhver uke er jeg 100% barnefri og jeg jobber stort sett fra hjemmekontor så jeg har relativt bra med kapasitet for å bidra som styremedlem i Storklokken borettslag hvis det er ønskelig.

Hans Grong, kandidat styremedlem og varamedlem

Jeg heter Hans Grong, er 33 år, jobber i Forsvaret og gift med Vilde. Sammen på laget har vi også hunden vår, Dex. Vi har bodd i 28C siden ferdigstillingen av bygget. Min motivasjon til å stille som kandidat i Storklokken Borettslag sitt styre er et oppriktig ønske om å gjøre en innsats for fellesskapets beste. Jeg mener min kompetanse og personlighet vil passe inn i en styresammensetning i Storklokken, og jeg vil her legge særlig vekt på mine egenskaper innen team kompetanse.

Jeg er også en person som liker å få ting gjort, og mine nærmeste venner og kolleger sier ofte at jeg er resultatorientert og effektiv. Selv mener jeg et godt resultat alltid henger sammen med en god prosess i forkant. I denne konteksten vil en god prosess typisk være å lytte til beboerne gjennom formelle og uformelle dialoger og meningsutvekslinger. God intern og ekstern kommunikasjon er derfor sentralt. I tillegg er jeg også en praktisk fyr, som ikke har noe imot å fikse ting selv innenfor rimelighetens grenser. Hvis for eksempel borettslaget kan spare noen tusenlapper på at beboerne selv gjør en liten innsats i ny og ned, anser jeg dette som formålstjenlig for alle. Jeg antar de fleste er interesserte i å holde kostnadene nede i potensielt økonomisk krevende tider.

Fred Winther Holt, kandidat styremedlem

Jeg ønsker å bidra til å utvikle et godt bomiljø på Røakollen og til en trygg og god forvaltning av fellesskapets interesser. Jeg eier sammen med min familie tre leiligheter her, en i Storklokken og to i Seljen. Jeg er 77 år og godt motivert til å bruke min kompetanse til styrearbeid i Storklokken, til beste for samtlige andelseiere.

Før jeg og min kone Kjellaug flyttet til Oslo i mai 2020, var jeg i mange år styreleder og styremedlem i et boligsameie i Tromsø. Fra 2020 har jeg vært varamedlem og nå i snart to år styreleder i Seljen boligsameie. I Røakollen garasjesameie var jeg først styremedlem i to år inntil jeg i 2022 ble valgt til styreleder. Jeg er stolt over de resultater som jeg har vært med på å skape for seksjonseierne i Seljen og indirekte også for andelseierne i Storklokken. Jeg har nå lyst til å øke min innsats for Storklokken



April 2023

og trappe ned i Seljen.

Jeg er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole og har over 30 års ledererfaring fra offentlig forvaltning, industri og bank. Jeg er pensjonert banksjef fra Sparebanken Nord-Norge. Som pensjonist har jeg gjort mye frivillig arbeid for ivaretagelse av menneskerettigheter, både i Norge og internasjonalt. Jeg har tilleggsutdannelse i journalistikk.

Lars Marius Walbye, kandidat styremedlem

Einar Kai Lykke Haganes- Kandidat valgkomiteen

Jeg er utdannet siviløkonom og vernepleier med anvendt atferdsanalyse som spesialfelt, og har i tillegg en Mastergrad i shipping og finans. Jeg har jobbet i store internasjonale banker i London og Paris, for multinasjonale selskaper i Norge, og for den norsk-kinesiske serie-gründeren Simon Yuen. Jeg har eid og driftet 2 restauranter i Oslo med over 100 ansatte.

Til daglig jobber jeg nå innenfor 2 arbeidsfelt: Utvikling av kompetanse hos personell i helsevesenet; og tiltak overfor mennesker med utviklingshemning og utfordrende/voldelig atferd. Disse to områdene henger tett sammen da utfordrende atferd hos mennesker med utviklingshemning er uløselig knyttet til personalets atferd. Innenfor personalutvikling har jeg fokus på holdningsskapende arbeid, kompetanseheving (faglig intellektuell kompetanse «å vite» + kompetanse i konkrete ferdigheter «å gjøre»), tilbakemelding strukturer (feedback) for å styrke motivasjon og gjennomføringsevne, samt å forankre det hele i organisasjonskultur og ledelse. Framgangsmåten gir konkrete og ofte umiddelbare resultater.

Innenfor styrearbeid har jeg erfaring som styreleder, styremedlem, vara og som sekretær. Dette innenfor næringslivet, egne bedrifter med eksterne styre, interesseorganisasjoner, og fra borettslag. Jeg stiller nå som kandidat til valgkomiteen fordi det er en ny og spennende utfordring og styrker min breddekunnskap innenfor styrearbeid. Jeg tror også valgkomiteen kan ha nytte av min kompetanse. Jeg mener resultater skapes best i godt fungerende team, hvor det å gjøre hverandre gode er konkrete handlinger og ikke «festtaler», hvor gode holdninger utøves og ikke prates om, hvor gode strukturer og systemer motiverer og ansvarliggjør innenfor det aktuelle oppdrag, og hvor man er inkluderende i hjerte og i sinn. Jeg tror myke og menneskelige målsettinger er vel så viktig som operasjonelle og finansielle målsettinger, og ikke minst tror jeg sistnevnte er både lettere og morsommere å oppnå ved å ha fokus på førstnevnte.

Mubin Musaddiq Hamid - Kandidat valgkomiteen

37 år gammel mann som har bodd i Storklokken Borettslag siden starten av. Han har tidligere vært varamedlem i styret, er styremedlem hos Sameiet Aslakveien 33/35 og stiller igjen til vervet som medlem av valgkomiteen.

Ettersom at valgkomiteen sin oppgave er å finne kandidater til styre, så er det viktig å finne kandidater som passer for rollen. Som IT konsulent intervjuer jeg regelmessig kandidater for stillinger og mener jeg har de kvalifikasjonene som trengs for å finne kandidater som vil være med på å skape et mangfoldig styret som ikke bare utfyller men også utfordrer hverandre.



April 2023

Nina Langeland - Kandidat valgkomiteen

Jeg heter Nina Langeland og stiller igjen til vervet som medlem av valgkomiteen. Jeg har bodd i 28 C med golden retrieveren Dolla siden 2019, og har tre voksne barn som har flyttet hjemmefra. Til daglig jobber jeg som kommunikasjonsdirektør innenfor høyere utdanning. Jeg er 55 år, utdannet sosialantropolog og har også studert organisasjonspsykologi og strategisk ledelse.

Min viktigste motivasjon for å stille til gjenvalg i valgkomiteen er å bidra til kontinuitet i arbeidet og et hyggelig og veldrevet borettslag for alle som bor her. Tidligere har jeg bodd i mindre sameier på Uranienborg og Grünerløkka, og har vært styreleder, styremedlem og vara i disse sameiene.



Storklokken Borettslag

0715 Storklokken Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Storklokken Borettslag



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.