



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 444 843
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950444843

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 300 145	2 801 784
Sum inntekter		3 300 145	2 801 784
Kostnader			
Lønnskostnad		175 166	166 921
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		108 841	108 842
Annen driftskostnad		2 031 413	1 709 535
Sum kostnader		2 315 419	1 985 298
Driftsresultat		984 726	816 486
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 507	19 941
Sum finansinntekter		31 507	19 941
Annen finanskostnad		786 580	685 513
Sum finanskostnader		786 580	685 513
Netto finans		-755 073	-665 572
Resultat før skattekostnad		229 653	150 914
Årsresultat		229 653	150 914
Totalresultat		229 653	150 914
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 653	150 914
Sum overføringer og disponeringer		229 653	150 914



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 633 822	21 650 379
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	108 842
Sum varige driftsmidler		21 633 823	21 759 221
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 908	73 866
Sum finansielle anleggsmidler		12 908	73 866
Sum anleggsmidler		21 646 731	21 833 087
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		77 149	75 308
Sum fordringer		77 149	75 308
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		765 685	912 825
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		765 685	912 825
Sum omløpsmidler		842 834	988 133
SUM EIENDELER		22 489 566	22 821 220



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		405 675	635 328
Sum opptjent egenkapital		-405 675	-635 328
Sum egenkapital		-400 875	-630 528
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 138 903	13 657 811
Øvrig langsiktig gjeld		9 601 207	9 664 844
Sum annen langsiktig gjeld		22 740 110	23 322 655
Sum langsiktig gjeld		22 740 110	23 322 655
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 199	89 536
Leverandørgjeld		146 132	39 557
Sum kortsiktig gjeld		150 331	129 093
Sum gjeld		22 890 441	23 451 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 489 566	22 821 220



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 506832

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 444 843
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 950 444 843
SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 300 145	2 801 784
Sum inntekter		3 300 145	2 801 784
Kostnader			
Lønnskostnad		175 166	166 921
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		108 841	108 842
Annen driftskostnad		2 031 413	1 709 535
Sum kostnader		2 315 419	1 985 298
Driftsresultat		984 726	816 486
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 507	19 941
Sum finansinntekter		31 507	19 941
Annen finanskostnad		786 580	685 513
Sum finanskostnader		786 580	685 513
Netto finans		-755 073	-665 572
Resultat før skattekostnad		229 653	150 914
Årsresultat		229 653	150 914
Totalresultat		229 653	150 914
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 653	150 914
Sum overføringer og disponeringer		229 653	150 914



Organisasjonsnr: 950 444 843
SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	21 633 822	21 650 379
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	108 842
---	---	---------

Sum varige driftsmidler	21 633 823	21 759 221
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	12 908	73 866
------------------	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler	12 908	73 866
-------------------------------	--------	--------

Sum anleggsmidler	21 646 731	21 833 087
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer	77 149	75 308
------------------	--------	--------

Sum fordringer	77 149	75 308
----------------	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	765 685	912 825
-------------------------------------	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	765 685	912 825
---	---------	---------

Sum omløpsmidler	842 834	988 133
------------------	---------	---------

SUM EIENDELER	22 489 566	22 821 220
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	4 800	4 800
----------------------------	-------	-------



Sum innskutt egenkapital	4 800	4 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	405 675	635 328
Sum opptjent egenkapital	-405 675	-635 328
Sum egenkapital	-400 875	-630 528
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 138 903	13 657 811
Øvrig langsiktig gjeld	9 601 207	9 664 844
Sum annen langsiktig gjeld	22 740 110	23 322 655
Sum langsiktig gjeld	22 740 110	23 322 655
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 199	89 536
Leverandørgjeld	146 132	39 557
Sum kortsiktig gjeld	150 331	129 093
Sum gjeld	22 890 441	23 451 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 489 566	22 821 220



Organisasjonsnr: 950 444 843
SVARTTROSTSKOGEN 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 2025

Innkalling

S.nr. 515

SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 10:00 og lukker 27. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/515>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,

Styret i SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Ine Nese og Marte Nesje

Forslag til vedtak
Ine Nese og Marte Nesje

Sak 3

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder

Forslag til vedtak
Clauss Hedeager Pedersen er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0515 Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf
2. 0190 Resultat, balanse og noter 2024.pdf
3. Styrets kommentarer til regnskap 2024.pdf
4. Styrets kommentarer til budsjett for 2025.pdf
5. Informasjon om styret og BRL oppdatert 2025 .pdf
6. Annen informasjon om borettslaget 2025.pdf
7. Styrets arbeid 2024 2025 Svarttrostskogen BRL.pdf
8. Større vedlikehold og rehabilitering oppdatert med 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000. Økning på 20.000 da vi ønsker et styremedlem mer, da vi ikke har valgkomite og vara.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte



Innstilling

Åse (styremedlem) og Simon (nestleder) er på valg. Åse har etter 6 år og flott innsats valgt å gå ut av styret. Simon har delvis flyttet til Sverige og var hyggelig å ta et ekstra år, men slutter nå som nestleder. Der skal også lyde en stor takk til Simon som har jobbet sammen med oss i styret i snart 11 år. Dessuten flytter Marius som også er styremedlem til juli og vi har derfor hatt behov for å finne flere nye kandidater til styret. Marius bekrefter at han ønsker å slutte i styret nå ved årsmøtet, så en ny kan komme inn i styret. Marius har også gjort en god innsats, blant annet med lekeklassen. Vi har tidligere forsøkt å få noen til å stille i valgkomiteen, men ingen har vist interesse. Vi har nå sammensatt et nytt forslag av styremedlemmer og setter stor pris på at disse nye kandidater stiller opp og vil jobbe for oss alle i borrettslaget. Styret foreslår at vi har et styremedlem mer i styre enn de senest år ettersom vi ikke har valgkomite og vara. Et styremedlem skal velges for 1 år og tre styremedlemmer skal velges for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Hegstad
Bjørn bor i Grindbakken nr. 7
- Lars Gjerdrum Morstad
Lars bor i Grindbakken nr. 15
- Sigurd Klippenberg
Sigurd bor i Grindbakken nr. 17

Valg av 1 *styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som *styremedlem:

- Ine Nese
Ine Nese bor i Grindbakken nr. 7

Sak 7

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:

- Claus Hedeager Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:



- Sigurd Klippenberg

Sak 8

Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Claus Hedeager Pedersen

Valg av 1 varedelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varedelegert:

- Lars Gjerdrum Morstad



Styrets årsrapport

Kjære naboer

Her kommer en kort beretning fra styret om perioden siden forrige årsmøte. Overordnet jobber vi for at det skal være trygt og hyggelig å bo i vårt borettslag. Trygt – i form av god økonomi, vedlikehold av bygningsmassen og fokus på trivsel. Hyggelig – i form av godt naboskap, sosiale samlinger og at det ser fint ut rundt oss.

Administrasjon

Styret har i perioden hatt seks styremøter, samt egne møter for regnskap og budsjett. Vi har vært fire styremedlemmer med godt samarbeid og god fordeling av oppgaver. I løpet av året har vi også fått ny rådgiver fra OBOS.

Kommunikasjon

Vibbo har vært vår primære informasjonskanal gjennom året, i tillegg til oppslag i oppgangene for å sikre at alle får med seg viktig informasjon. Mange beboere har også kontaktet oss via Vibbo og e-post – det setter vi stor pris på.

Vedlikeholdsarbeid

Vi har oppdatert vedlikeholdsoversikten, og de største oppgavene er vedlagt under saken Årsrapport og årsregnskap.

I tillegg er det gjennomført mange mindre tiltak gjennom året, som:

- Service på portene
- Utskifting av lamper i flere oppganger
- Utskifting av utvendige vannrør
- Utsetting av blomster om våren og kranser om vinteren

Vi har også renovert lekeplassen, hovedsakelig med støtte fra OBOS. Det gjenstår noen forbedringer, og det er flere tiltak vi vurderer for å gjøre utearealene enda hyggeligere og mer brukervennlige.

Se vedlegget omkring styrets arbeid under saken Årsrapport og årsregnskap

Leverandører og tjenestetilbud

Vi har ikke inngått nye avtaler i perioden, men vi har gjennomgått vår TV- og internettavtale. Vi har mottatt et nytt og bedre tilbud og planlegger å inngå en ny avtale i løpet av 2025.

Spesielle uforutsette hendelser

En av de to kommunale boligene i borettslaget har blitt pusset opp, og vi får snart en ny nabo der. Vi har hatt god dialog og et godt samarbeid med Oslo kommune, men har foreløpig ikke fått informasjon om når nye beboere flytter inn.

Beboeraktiviteter

Vi har gjennomført to dugnader – en på våren og en på høsten – med flott oppmøte. Det setter vi stor pris på! Dugnader er både nødvendige og en hyggelig anledning til å bli bedre kjent med naboene. I tillegg hadde vi en vellykket sommerfest under blå himmel, og et koselig julearrangement der vi tente juletreet og ønsket hverandre god jul.



Dersom dere har innspill til tiltak – enten det gjelder vedlikehold, oppgraderinger eller sosiale aktiviteter – er det bare å sende oss en melding via Vibbo. Vi i styret representerer alle beboere og ser frem til et fortsatt godt samarbeid.

Med vennlig hilsen

Åse, Marius, Simon og Claus



Til generalforsamlingen i Svarttrostskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svarttrostskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2015 Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.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, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 444 843, KUNDENR. 515

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		859 040	743 125
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		229 653	150 914
Tilbakeføring av avskrivning	15	108 841	108 842
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-270 394	-131 351
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-248 514	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 679	-1 565
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		16 557	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-10 925
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-166 536	115 915
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		692 504	859 040
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		842 834	988 133
Kortsiktig gjeld		-150 331	-129 093
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		692 503	859 040



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		915 727	716 566	1 063 252	1 002 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 023 604	2 069 548	2 060 464	2 138 664
Andre inntekter	3	112 300	15 670	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 051 631	2 801 784	3 123 716	3 140 664
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 166	-36 921	-18 330	-45 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	15	-108 841	-108 842	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 250	-8 700	-9 000
Forretningsførerhonorar		-106 125	-100 780	-108 600	-114 000
Konsulenthonorar	7	-11 025	-19 345	-25 000	-20 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-384 539	-123 372	-150 000	-150 000
Forsikringer		-183 834	-163 057	-183 834	-221 000
Kommunale avgifter	9	-457 132	-466 237	-488 400	-543 000
Energi/fyring		-199 536	-214 191	-229 300	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 053	-272 240	-289 628	-290 000
Andre driftskostnader	10	-385 319	-332 463	-378 700	-382 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 315 419	-1 985 298	-2 020 092	-2 123 930
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		736 212	816 486	1 103 624	1 016 734
Innbetalt andel fellesgjeld		248 514	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		984 726	816 486	1 103 624	1 016 734
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 507	19 941	0	0
Finanskostnader	12	-786 580	-685 513	-786 252	-707 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-755 073	-665 572	-786 252	-707 000
ÅRSRESULTAT		229 653	150 914	317 372	309 734
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		229 653	0		
Til annen egenkapital		0	150 914		



BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 944 080	20 944 080
Tomt		580 719	580 719
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	109 023	125 580
Andre varige driftsmidler	15	1	108 842
Miljøbankkonto, øremerket		12 908	73 866
SUM ANLEGGSMIDLER		21 646 731	21 833 087
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		73 372	71 513
Andre kortsiktige fordringer	17	3 777	3 795
Driftskonto OBOS-banken		334 143	310 247
Sparekonto OBOS-banken		431 542	602 577
SUM OMLØPSMIDLER		842 834	988 133
SUM EIENDELER		22 489 566	22 821 220
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	18	-405 675	-635 328
SUM EGENKAPITAL		-400 875	-630 528
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	13 138 903	13 657 811
Borettsinnskudd	20	9 592 800	9 592 800
Avsetning bomiljøtiltak	21	8 407	72 044
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 740 110	23 322 655
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		146 132	39 557
Påløpte renter		4 199	68 350
Påløpte avdrag		0	21 186
SUM KORTSIKTIG GJELD		150 331	129 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 489 566	22 821 220
Pantstillelse	22	34 592 800	34 592 800
Garantiansvar	14	470 770	586 907

Oslo, 22.04.2025

Styret i Svarttrostskogen Borettslag

Claus Hedeager Pedersen

Marius Skjæran

Åse Vassend

Simon Joneklav



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 skattetrekkkonto 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 andelseiernes 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.

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

Felleskostnader	1 776 192
Trappevask	86 400
Kabel-TV	67 392
Avregning	41 088
Parkeringsleie	29 400
Eiendomsskatt	28 732
Kapitalkostnader på IN-lån	913 354
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 560
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-187
Overført til kapitalkostnader	-915 727
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 029 204

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 023 604

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kundeutbytte IF	33 309
Miljøfond	73 866
Nettinnbetalinger	1 785
Strøm el-bil	1 240
Utleie	2 100
SUM ANDRE INNTEKTER	112 300

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
Andre personalkostnader	-26 836
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 166

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 025
SUM KONSULENTHONORAR	-11 025

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-35 943
Drift/vedlikehold elektro	-107 276
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 739
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 885
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 594
Egenandel forsikring	-25 000
Kostnader dugnader	-3 101
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-384 539

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-29 160
Vann- og avløpsavgift	-243 668
Renovasjonsavgift	-184 304
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-457 132

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 586
Container	-10 226
Driftsmateriell	-2 311
Vaktmestertjenester	-221 935
Renhold ved firmaer	-109 730
Andre fremmede tjenester	-20 966
Trykksaker	-2 813
Andre kontorkostnader	-2 599
Telefon, annet	-5 648
Bank- og kortgebyr	-2 449
Velferdskostnader	-5 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-385 319

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 342
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 644
Andre renteinntekter	3 521
SUM FINANSINNTEKTER	31 507

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-669 559
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-116 981
Renter på leverandørgjeld	-40
SUM FINANSKOSTNADER	-786 580

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1994.	20 944 080
SUM BYGNINGER	20 944 080

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.33/bnr.2170

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

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5,02 % av Hovseter Vaktmestersentral (HVS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i HVS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i HVS og utgjør kr 470 770.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i HVS er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmestertjenester i note 10". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2018	761 893
Avskrevet tidligere	-653 051
Avskrevet i år	-108 841
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-108 841
--------------------------------	-----------------

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-1 472 827
Egenkapital fra IN tidligere år	3 669 982
Egenkapital fra IN 2024	248 514
Reduksjon EK fra IN	-2 851 344
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-405 675

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: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - IN-lån	3 777
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 777

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000
Nedbetalt i år	24 039
	-1 975 961

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-12 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	246 355
Nedbetalt tidligere, IN	842 189
Nedbetalt i år, IN	248 514
	-11 162 942

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 138 903
------------------------------------	--------------------

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

Opprinnelig	-10 659 200
Korrigert innskudd	1 066 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 592 800

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-8 407
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-8 407

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 592 800
Pantelån	13 138 903
Beregnete IN-forpliktelser	1 067 152
TOTALT	23 798 855

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

Bygninger	20 944 080
Tomt	580 719
TOTALT	21 524 799



SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 460 420	4 498 980	4 001 000	5 305 000
Avgiftspliktige inntekter		355 168	304 300	160 000	0
Andre inntekter	3	50 277	66 204	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 865 865	4 869 484	4 211 000	5 355 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 026 169	-3 246 368	-3 281 000	-2 781 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	13	-114 333	-106 002	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-67 125	-70 813	-50 000	-52 000
Forretningsførerhonorar		-125 580	-119 260	-128 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-31 373	-44 694	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-12 962	-13 198	-25 000	-25 000
Forsikringer		-121 839	-110 518	-136 000	-136 000
Energi/fyring	9	-52 486	-50 927	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	10	-1 675 084	-1 287 902	-1 116 000	-1 116 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 446 950	-5 269 681	-5 201 000	-4 709 000
DRIFTSRESULTAT		-581 085	-400 197	-990 000	646 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	70 819	70 600	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-162	-396	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		70 657	70 205	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		-510 429	-329 992	-980 000	656 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-510 429	-329 992		



BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	31 116	145 449
Langsiktige fordringer	14	66 877	66 762
SUM ANLEGGSMIDLER		97 993	212 211
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	73 215
Forskuddsbetalte kostnader		0	4 707
Andre kortsiktige fordringer	15	201	201
Driftskonto OBOS-banken		516 826	571 483
Driftskonto OBOS-banken II		0	18 717
Skattetrekkkonto OBOS-banken		97 379	78 391
Sparekonto OBOS-banken		1 426 034	1 685 359
SUM OMLØPSMIDLER		2 040 439	2 432 073
SUM EIENDELER		2 138 433	2 716 608
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	1 422 800	2 173 513
SUM EGENKAPITAL		1 422 800	2 173 513
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		130 906	49 797
Skyldige offentlige avgifter	17	286 494	154 912
Annen kortsiktig gjeld	18	298 233	266 061
SUM KORTSIKTIG GJELD		715 633	470 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 138 433	2 644 283
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 18.02.2025			
Styret i Sameiet Hovseter Vaktmestersentral			
Lise Schøyen	Tom Erling Henriksen	Hanne Cecilie Lunde	
Lars Habberstad	Arne Saugstad		

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Vaktmester	4 460 420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 460 420

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturering av tjenester u/mva (sameiere)	50 277
SUM ANDRE INNETEKTER	50 277

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

	2024	2023
Ordinær lønn, fast ansatte	-1 724 755	-1 758 925
Overtid	-330 507	-310 272
Annen lønn, ikke feriepenger	-68 957	0
Påløpte feriepenger	-264 051	-265 956
Fri bil, tlf etc.	-16 132	-22 162
Naturalytelser speilkonto	14 955	22 162
Arbeidsgiveravgift	-395 676	-421 734
Pensjonskostnader	-182 632	-504 596
LO/NHO-ordningen (AFP)	-30 644	-30 889
O/U premie	-1 628	-1 862
Gruppeliv/ulykke	-13 925	-37 100
Refusjon sykepenger	46 217	144 948
Yrkesskadeforsikring	-17 030	-7 491
Kantinekostnader	-19 150	-26 683
Andre personalkostnader	-22 253	-25 809
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 026 169	-3 246 368

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 220 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 67 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 373
SUM KONSULENTHONORAR	-31 373

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 468
Drift/vedlikehold elektro	-7 310
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 185
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 962

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-52 486
SUM ENERGI / FYRING	-52 486

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-472 056
Container	-3 203
Annen leiekostnad	-185 415
Håndverktøy	-86 938
Datautstyr	-494
Annet driftsmateriale	-86 745
Lyspærer og sikringer	-1 492
Snørydding	-97 250
Andre fremmede tjenester	-86 320
Kontor- og datarekvisita	-9 352
Andre kontorkostnader	-66 572
Telefon u/mva	-11 648
Drivstoff	-96 510
Vedlikehold biler/maskiner	-457 632
Reisekostnader, opplysningspliktig	-5 135
Gave, fradragsberettiget	-6 030
Bank- og kortgebyr	-2 292
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 675 084

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	115
Renter bank	56 985
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	663
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 853
Andre renteinntekter	203
SUM FINANSINNTEKTER	70 819

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-162
SUM FINANSKOSTNADER	-162

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 2			
Tilgang 2004	52 000		
Avskrevet tidligere	-51 999		
			1
Kostpris	18 125		
Tilgang 2007	89 375		
Avskrevet tidligere	-107 499		
			1
Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2022	43 400		
Avskrevet tidligere	-28 933		
Avskrevet i år	-14 466		
			1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2023	50 000		
Avskrevet tidligere	-8 333		
Avskrevet i år	-16 667		
		25 000	
Sandspreder			
Kostpris	172 500		
Avskrevet tidligere	-172 499		
			1
Sandstrøer			
Tilgang 2018	59 875		
Tilgang 2020	1		
Avskrevet tidligere	-59 875		
			1
Snøfreser nr. 1			
Tilgang 2021	15 331		
Avskrevet tidligere	-10 221		
Avskrevet i år	-5 109		
			1
Tilhenger			
Tilgang 2022	19 990		
Avskrevet tidligere	-7 219		
Avskrevet i år	-6 663		
		6 108	
Varebil nr. 2			
Tilgang 2017	201 500		
Avskrevet tidligere	-201 499		
			1
Wille redskapsbærer			
Tilgang 2017	500 000		
Avskrevet tidligere	-428 571		
Avskrevet i år	-71 428		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		31 116	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-114 333	



NOTE: 14

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andre langsiktige fordringer	66 877
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	66 877

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	201
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	201

NOTE: 16

EGENKAPITAL

Egenkapital 31.12.2023	2 173 513
Årets resultat	-510 429
Tilbakebetaling av Måltrostskogen BrIs andel egenkapital	-240 285
EGENKAPITAL 31.12.2023	1 422 800

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-97 379
Skyldig arbeidsgiveravgift	-100 323
Skyldig mva.	-88 792
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-286 494

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-264 051
Annen påløpt kostnad	-34 182
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-298 233



Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, samt den økonomiske stillingen og resultatet for året. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens kapittel om budsjettet for 2025.

Årsregnskapet for 2024 er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, noe styret anser som til stede.

Borettslaget har negativ egenkapital (udekket tap), noe som er nærmere omtalt i årsregnskapets note om udekket tap.

Vesentlige avvik fra budsjett

Det er et vesentlig avvik i innkrevde kapitalkostnader (renteinntekter), som er lavere enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak at OBOS kun justerer innkrevningen for IN-lån (individuell nedbetaling) og ikke for øvrige lån.

Videre var kostnadene til drift og vedlikehold høyere enn budsjettet, grunnet uforutsette utgifter til:

- utbedring av det elektriske anlegget etter sikkerhetsinspeksjon,
- gjennomgang og utskifting av brannsikringsutstyr i samtlige leiligheter,
- samt investering i ny lekeplass.

Årets resultat

Årets resultat fremgår av resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapitalen. Det er viktig å merke seg at avdrag på langsiktig gjeld (lån) ikke er inkludert i resultatet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordningen)

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger gjennom IN-ordningen. Disse innbetalingene er brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Dette øker årsresultatet, men påvirker ikke borettslagets disponible midler. Se egen oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) gir et bilde av likviditeten. Disponible midler bør til enhver tid være positive for å sikre grunnlaget for videre drift. Per 31.12.2024 var borettslagets disponible midler kr 692 504,-.



Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjett for 2025. Budsjettallene er gjengitt i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter – Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjett for 2024 lagt til grunn en gjennomsnittlig økning på omtrent 15 % for renovasjon, vann- og avløpsgebyrer samt feieavgiften. Eiendomsskatten følger egne satser, og styret har budsjettert med en utgift på kr 30 000 for 2025.

Energikostnader

Energikostnadene har økt betydelig de siste årene, men økningen har til en viss grad blitt kompensert av den statlige strømstøtteordningen. Styret forventer at energiprisene fortsatt vil være høye i 2025, men antar at strømstøtten videreføres. Det antas også at beboere har blitt mer bevisste på energiforbruk og energisparing. Derfor budsjetteres det med energikostnader på omtrent samme nivå som i 2024.

Forsikring

Forsikringspremien er justert opp med ca. 20 % fra 1. januar 2025. Dette skyldes indeksregulering av bygningsverdiene samt økte kostnader i forsikringsmarkedet, blant annet som følge av globale naturkatastrofer.

Lån

Svartrostskogen Borettslag har lån i OBOS-banken. For detaljer om låneopptak og gjeld per 31.12.2024, henvises det til noter i årsregnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 5 % fra 01.01.2025. OBOS' medlemskontingent er satt til kr 200 per andelsleilighet for året 2025.

Felleskostnader

Styret har ved utarbeidelsen av budsjettet for 2025 tatt hensyn til ovennevnte forhold, samt forventede prisendringer på varer og tjenester borettslaget kjøper inn. Dette har dannet grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnadene.

Budsjettet legger opp til en økning i felleskostnadene på 5,3 % fra nivået i 2024. For øvrige detaljer henvises det til budsjettallene i resultatregnskapet.

Sameiet Hovseter Vaktmestersentral

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Resultatregnskap og balanse for sameiet per 31.12.2024 er vedlagt bakerst i årsrapporten. Beboere som



Ønsker mer informasjon, kan kontakte forretningsfører for å få utlevert sameiets fullstendige årsrapport og regnskap.



Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Claus Hedeager Pedersen	2024 – 2026
Nestleder	Simon Joneklav	2022 – 2025
Styremedlem	Marius Skjæran	2024 – 2026
Styremedlem	Åse Vassend	2023 – 2025
Varamedlem	Bjørn Hegstad	2024 – 2025

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Simon Joneklav	2024 – 2025
Varadelegert	Claus Hedeager Pedersen	2024 – 2025

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Svarttrostskogen Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Svarttrostskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950444843, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2170



Første innflytting skjedde i 1984. Tomten ble kjøpt i 1984.

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. Svarttrostskogen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Annen informasjon om borettslaget 2025

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2430052. 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 **28.02 og 30.08** 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.



Styrets arbeid perioden 2024/2025

Håndtering av forsikringsaker med OBOS forsikring og IF

Dialog og søknader til Oslo kommune BYM om felling av trær

Gjennomført ettersyn av brannsikringsutstyr i alle leiligheter

Utbedring av elektriske anlegg etter gjennomgang underlagt offentlig kontroll og tilsyn

Bekjempelse av skjeggkre i nr. 17

Bekjempet av møll i kjelleren Grindbakken 7-11

Vurdert ny TV/internet- avtale og fått tilbud om ny bedre avtale

Oppgradering av lekeplassen med gras og ny huske

Service på elektriske porter i garasjen

Vask av garasjeanlegget

Utskiftning av lys i carport og flere oppganger

Styret har hatt styremøter samt budsjett- og regnskapsmøte

Arrangert og gjennomført to dugnader

Arrangerte og gjennomført sommerfest

Arrangert og gjennomført julegrantenning

Arrangert og gjennomført årsmøte



Større vedlikehold og rehabilitering

2024 - 2024	Diverse vedlikehold	Ettersyn og utskifting av brannsikringsutstyr alle boliger. Utbedring av elektriske anlegg. Oppgradering av lekeklassen. Borettslaget har rehabilitert betongen i garasjeanlegget, malt og reparert terrassene på stue-siden samt etablert infrastruktur for lading av EL-bil.
2019 - 2019	Diverse rehabilitering	Nye vinduer er installert Ny brannsikre dører er montert Gavlvegger er revet og nye er etablert og veggene isolert Ventilasjonsvifter er byttet og de nye er byttet pga av feilmontering Utvidelse av bod-arealet er gjennomført Ny søppelhåndtering er etablert Oppgradering av sikringstavler Maling av fasaden Trappeoppganger ink. trapper samt drenering Rehabilitering av tak Bytte av stoppekraner
2017 - 2018	Diverse vedlikehold	Utskifting av garasjeporter der gitterportene er blitt skiftet ut til elektriske porter med fjernkontroll. Skiftet ut endevegger på terrassene på vestsiden.
2015 - 2015	Diverse rehabilitering	



		Skiftet ut lysarmaturer i garasjen og ledninger til disse.
2014 - 2014	Diverse rehabilitering	Kontroll og utskifting av røykvarslere.
2013 - 2013	Diverse rehabilitering	Opprusting av varmtvannsbereder og røranlegg. Skiftet ut deler av gjerdet mot Grindbakken. Skiftet ut bord i rekkverk på balkongene.
2012 - 2012	Diverse rehabilitering	Rens av ventilasjonsanlegg
2011 - 2011	Diverse rehabilitering	Fellesarealet som ligger mellom Grindbakken 9-11 er oppjustert med ny beplantning. Seks nye inngangsdører til oppgangene er montert. To nye kjellerdører er montert. Alle nye dører har fått nye låssylindere. "Summer" (lyd) er montert på alle inngangsdører. Utbedring av problemer med at det kom varmt vann i kaldtvannskranene er gjennomført.
2010 - 2010	Diverse rehabilitering	Alle trapper og gulv i alle oppganger er flislagt. Carporter er vasket og malt utvendig og innvendig. Søppelboder er vasket og malt utvendig og innvendig. Levegger på hovedterrassen er skrappt og malt. Betongsøyler på inngangssiden er skrappt og malt.



		<p>Murvegger i garasjeanlegget er malt (3 stk).</p> <p>Friområdet nedenfor blokkene er "renset" for busker og kratt for å redusere tilveksten av ny vegetasjon.</p> <p>Det er montert gjerde/rekkverk ved terrasse mot gangvei ved Grindbakken 7.</p> <p>Montert port i gjerde/rekkverk ved terrasse mot gangvei Grindbakken 9.</p> <p>Levegger (røde) ved inngangsdører er skrappt og malt.</p>
2009 - 2009	Diverse rehabilitering	<p>Renovert murpussen like over bakkenivå i garasje/parkeringsanlegget.</p> <p>Reparert/malt opp vannbord og tak på car-porter (skiftet takplater, membran og avløp på car-port nærmest nummer 7).</p> <p>Skiftet ut råtne bord og malt opp det røde treverket på verandaene mot inngangssiden av blokkene.</p>
2008 - 2008	Div. rehabilitering	<p>Inspeksjon av rør og avløp i samtlige leiligheter gjennomført av autorisert rørleggermester.</p> <p>Nye lamper/belysning montert i samtlige oppganger.</p> <p>Nye panelovner montert i samtlige inngangspartier.</p> <p>Optiske røykvarslere skiftet i samtlige leiligheter.</p>
1985 - 2007	Rehabilitering	<p>1985</p> <p>Garasjeporter og motorvarmere montert.</p> <p>1986</p>



Svingbom montert mot nærsenteret, montert bankestativ mellom blokkene og sykkelstativ i

kjellerinngangene. Alle leiligheter tilknyttet dørtelefon.

1987

Nye utelykter ved gangveien

Egenhendig beising av alle treflater i brunt og lysegult.

1988

Rekkverk satt opp langs stikkveier. Lys installert i carport og søppelrom.

1989

Søppelrom reparert og murt fundament.

1990

Røykvarsler og brannslukkere montert i samtlige leiligheter.

1991

3 garasjefelt for borettslagets utstyr innbygget.

1992

Kjøpt tilleggstomt, ca 110 kvm til garasjenedkjørsel.



1993

Kjøpt lekeapparater, beiset vinduer.

1994

Beiset håndrekker.

Varmekabler lagt i gangveien.

1995

Lagt plen og beplantning. Montert gjerde mellom carportene.

1996

Maling søppelrom, carporter og blokkenes lyse flater. Hver oppgang fikk nye utelamper.

1997

Fuktighetsføler for varmekabler.

Tilstandsvurdering betong, hekkplanter.

1998

Rehabilitering av betong i garasjeanlegget og utsatt mur. Skifte av stengeventiler.

1999

Rehabilitering av to terrassedekker.

2000

Oppgradering av kabel-tv anlegg.



2001

Skiftet sirkulasjonsledning for varmtvann.

2002

Rehabilitering av tak, betong og treverk.

Røykvarslere og brannslanger montert i samtlige leiligheter

2003

Skiftet varmtvannsberedere.

Gjennomført kanalrens.

Utarbeidet vedlikeholdsplan.

2004

Malt alle oppganger

2005

Malt alle entredører. Lagt ny plen rundt lekeplass, og en ny høyde med stokker rundt sandkassen.

2006

Fjernet gamle busker og trær foran husene, tilkjørt jord og arrangert med ny beplantning.

Påbegynt fliselegging av trappeopp ganger.



Ekstern kontroll av alt
brannsikkerhetsutstyr har vært foretatt,
med diverse utskiftninger.

Ny utelampe har blitt montert på
parkeringen ved no. 7.

2007

Radonmåling utført, ingen spor av
radongass påvises.

Skiftet sand i barnas sandkasse

Montert ny utelampe utenfor no. 17,
samme type som ved no. 7.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 23.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 27.05.25

Selskapsnummer: 515 Selskapsnavn: SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ine Nese og Marte Nesje</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av møteleder</p> <p>Clauss Hedeager Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Bjørn Hegstad
 Lars Gjerdrum Morstad
 Sigurd Klippenberg

*Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Ine Nese

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Claus Hedeager Pedersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Sigurd Klippenberg

Sak 8 Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert (kun 1 skal velges)

- Claus Hedeager Pedersen

Varedelegert (kun 1 skal velges)

- Lars Gjerdrum Morstad



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.