



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 419 998  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STALSBERG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 037 852	6 281 676
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 037 852</b>	<b>6 281 676</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		697 725	473 476
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		239 783	131 830
Annen driftskostnad		8 334 823	4 166 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 272 330</b>	<b>4 771 807</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 234 478</b>	<b>1 509 870</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		85 183	62 829
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85 183</b>	<b>62 829</b>
Annen finanskostnad		1 296 715	703 007
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 296 715</b>	<b>703 007</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 211 532</b>	<b>-640 178</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 446 011</b>	<b>869 691</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 446 011</b>	<b>869 691</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 446 011</b>	<b>869 691</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 446 011	869 691
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 446 011</b>	<b>869 691</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 492 130	8 492 130
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 158 323	696 856
Sum varige driftsmidler		12 650 453	9 188 986
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		5 549 644	5 649 601
Sum finansielle anleggsmidler		5 549 644	5 649 601
Sum anleggsmidler		18 200 097	14 838 587
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 118 584	1 129 226
Sum fordringer		1 118 584	1 129 226
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 599 598	2 147 490
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 599 598	2 147 490
Sum omløpsmidler		4 718 182	3 276 717
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 918 279</b>	<b>18 115 303</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		14 400	14 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 400</b>	<b>14 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		17 281 892	13 835 881
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 281 892</b>	<b>-13 835 881</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-17 267 492</b>	<b>-13 821 481</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 413 572	29 481 546
Øvrig langsiktig gjeld		2 203 000	2 203 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 616 572</b>	<b>31 684 546</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 616 572</b>	<b>31 684 546</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		235 143	
Leverandørgjeld		175 522	111 758
Skyldige offentlige avgifter		39 665	9 032
Annen kortsiktig gjeld		118 869	131 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>569 199</b>	<b>252 239</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 185 771</b>	<b>31 936 785</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 918 279</b>	<b>18 115 303</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 600723

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 419 998  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STALSBERG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



Organisasjonsnr: 948 419 998  
STALSBERG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 037 852	6 281 676
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 037 852</b>	<b>6 281 676</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		697 725	473 476
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		239 783	131 830
Annen driftskostnad		8 334 823	4 166 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 272 330</b>	<b>4 771 807</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 234 478</b>	<b>1 509 870</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		85 183	62 829
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85 183</b>	<b>62 829</b>
Annen finanskostnad		1 296 715	703 007
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 296 715</b>	<b>703 007</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 211 532</b>	<b>-640 178</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 446 011</b>	<b>869 691</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 446 011</b>	<b>869 691</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 446 011</b>	<b>869 691</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 446 011	869 691
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 446 011</b>	<b>869 691</b>



Organisasjonsnr: 948 419 998  
STALSBERG BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 492 130	8 492 130
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 158 323	696 856
Sum varige driftsmidler		12 650 453	9 188 986
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		5 549 644	5 649 601
Sum finansielle anleggsmidler		5 549 644	5 649 601
Sum anleggsmidler		18 200 097	14 838 587
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 118 584	1 129 226
Sum fordringer		1 118 584	1 129 226
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 599 598	2 147 490
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 599 598	2 147 490
Sum omløpsmidler		4 718 182	3 276 717
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 918 279</b>	<b>18 115 303</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 400	14 400



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>14 400</b>	<b>14 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	17 281 892	13 835 881
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-17 281 892</b>	<b>-13 835 881</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-17 267 492</b>	<b>-13 821 481</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 413 572	29 481 546
Øvrig langsiktig gjeld	2 203 000	2 203 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>39 616 572</b>	<b>31 684 546</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>39 616 572</b>	<b>31 684 546</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	235 143	
Leverandørgjeld	175 522	111 758
Skyldige offentlige avgifter	39 665	9 032
Annen kortsiktig gjeld	118 869	131 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>569 199</b>	<b>252 239</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>40 185 771</b>	<b>31 936 785</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 918 279</b>	<b>18 115 303</b>



Organisasjonsnr: 948 419 998  
STALSBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2187

Stalsberg Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Stalsberg 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 20. juni kl. 09:00 og lukker 25. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2187>

### 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 avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Avløp på balkonger ønskes endret
7. Fordeling av styrehonorar
8. Sykkelstativ
9. Fjerning av store trær
10. Farger på markiser
11. Oppgradering av inngangsparti
12. Opprette en prosjektgruppe
13. Diffinere hvert enkelt styremedlems funksjon og ansvarsområde
14. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,  
Styret i Stalsberg Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Camilla fra OBOS foreslås.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Elisabeth Buer og Cathrine Litland Falkvik er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 30



b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av borettslagets egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2187 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økt fra 280 278,- til 290 368,-.

Styret følger konsumprisindex

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 290 368,-.

Sak 6

## Avløp på balkonger ønskes endret

Forslag fremmet av:

Lisbeth Sand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se på avløp på balkongene. Dette gjelder de store balkongene. De har avløp midt ned på plattingene. Se på om det er mulig å endre fallet for vann på de og eventuelt tette igjen der avløpet er midt i. Dette vil også gjøre renhold på disse balkongene lettere. Da behøver de ikke varsle alle under om at de skal gjøre rent. Blokka hadde andre forutsetninger når den ble bygget, og siden forutsetningene har endret seg bør det fullføres ved å se på konsekvensene av endringene

Styrets innstilling

Styret mener at det aktuelle forslaget fort kan bli for dyrt da vi vet at det å avrette 60 balkonger hvor dette er aktuelt blir en altfor stor kostnad for Borettslaget sett i forhold til dagens situasjon med høye kostnader. Kjøpt estimat på kostnad er 30.000 pr balkong = 1.800.000,- Men vi er positive til å se på alternative løsninger. Det kan nå være aktuelt å montere avløpsrør som leder vekk vannet, spesielt under perioden vi allerede har stillas på plass i forbindelse med maling. Dette er en mye rimeligere løsning.



## Forslag til vedtak 1

Se på om det er mulig å endre fallet for vann på de og eventuelt tette igjen der avløpet er midt i 1. Avrette gulv  
2. Montere avløpsrør

## Forslag til vedtak 2

Ingen utbedring

## Sak 7

### Fordeling av styrehonorar

#### Forslag fremmet av:

Lisbeth Sand

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonorar er greit nok, men dersom en eller flere av styremedlemmene ikke kan utføre noen jobb, bør styrehonoraret reduseres betraktelig. Ikkearbeidende styremedlem bør ikke motta mer enn 10 000,- pr år. Da kan heller de som virkelig gjør en innsats få dele det resterende mellom seg.

#### Styrets innstilling

Dette gjøres allerede i styret pr i dag.

#### Forslag til vedtak

Differensiere utbetaling av styrhonorar etter arbeidsmengde

## Sak 8

### Sykelstativ

#### Forslag fremmet av:

Erle Borring Valset

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker sykkelstativ utenfor inngangsdørene

#### Styrets innstilling

Styrets erfaring er at sykler som står ute ofte blir stjålet. Videre mener vi at det allerede er flere rom tilgjengelig inne for sykkelparkering



## Forslag til vedtak

Ønsker sykkelstativ utenfor inngangsdørene

## Sak 9

### Fjerning av store trær

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har et ønske om at de store trærne våre på grønt arealet blir fjernet, til fordel for "Pryd busker", som kan beskjæres og som har fine blomster også!

Mine begrunnelser er:

- Da vi vet at over 20% av Norges befolkning sliter med pollen allergi, og ser hva de store trærne avgir av pollen så ser jeg en stor helsemessig fortjeneste!  
For oss som har bodd på Stalsberg terrasse så mange år at vi kan huske den fine utsikten vi hadde, så vet vi
- hva vi går glipp av!
- Da vi heiser vårt fine flagg, så er det 50% av blokkas beboere som ikke ser det, på grunn av de store trærne!  
Jeg tok opp dette for noen år siden. Da var den ei som var bosatt i rekkehusene, som påsto at trærne ble plantet
- på grunn av drenering mot rekkehusene, jeg må beklage men det er feil!

Alle trærne på grønt arealet + alle trærne rundt oppg. 2 ble plantet av Mr. Jensen som bodde nettopp i oppg. 2. Da hadde han mast i mange år om tillatelse!

#### Forslag til vedtak:

- De store trærne fjernes
- Det ene treet mellom oppg. 12-14
- Ingen trær fjernes

#### Styrets innstilling

Styret har drøftet saken ser det som mest hensiktsmessig å kun fjerne det ene store grantreet foran oppgang 14. Dette er treet som avgir mest pollen og det ser også ut til å misstrives. Vidre er det også store kostnader med å felle trær.

#### Forslag til vedtak 1

De store trærne fjernes

#### Forslag til vedtak 2

Det ene treet mellom oppg. 12-14

#### Forslag til vedtak 3

Ingen trær fjernes



Sak 10

## Farger på markiser

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå som vi gjør en oppgradering av fasader og nye vinduer ønsker vi at alle nye markiser som kjøpes inn er grå.

Forslag til vedtak

Legges in i vedtektene at alle markiser som kjøpes inn skal være grå.

Sak 11

## Oppgradering av inngangsparti

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

På sikt skal styret se på ny løsning av nytt inngangsparti med inngangsdør og nytt ringeklokkesystem.

Forslag til vedtak

Styret ber om tilatelse til å se på løsninger når økonomien tilater det.

Sak 12

## Opprette en prosjektgruppe

Forslag fremmet av:

Martin Pedersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret bør gis mandat til å utvelge en prosjektgruppe til å utrede mulighetene for å bygge en "5. etasje" i blokken, samt å se på mulighetene til å utvide balkongen til alle leiligheter i samme prosjekt eller i etterkant.

Hensikten med prosjektgruppen er:

1. Er å kartlegge hvilke positive og negative konsekvenser dette kan ha for borettslaget



2. Kartlegge den økonomiske størrelsesordenen av et eventuelt prosjekt.
3. Hvordan kan prosjektet finansieres
4. Vil prosjektet ha en eventuell verdiøkning på alle boenheter ved gjennomføring

Prosjektgruppen bør bestå av styremedlemmer, beboere og/eller uavhengige utenforstående som kunne være interessert og som har byggteknisk bakgrunn samt kunnskap om saksbehandling inn mot offentlige instanser. Utgiftene ved en utredning bør holdes til det minimale, men det bør være åpning for at prosjektgruppen honoreres for å engasjere personer med rett kompetanse. Det er allerede lagt ned mye forarbeid med prosjektet, dette bør det arbeides videre med

#### Styrets innstilling

Styret er positive til vedtaket og det er allerede gjort mye jobb rundt prosjektet som er beskrevet.

#### Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å opprette en prosjektgruppe til å utrede mulighetene

Sak 13

## Diffinere hvert enkelts styremedlems funksjon og ansvarsområde

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Styrets innstilling

Valgkomiteen ønsker å komme med en henstilling til styret, selv om det ikke ligger i komiteens mandat eller funksjon. Valgkomiteen ønsker dog at styret definerer hvert enkelt styremedlems funksjon og ansvarsområde slik at beboere kan kontakte riktig styremedlem angående sine spørsmål eller saker. Valgkomiteen oppfordrer også til større transparens hva angår publisering av styreferater for gjennomlesning av beboere slik at alle beboere får et innblikk av hvordan styrets arbeid og fremdriftsplan pågår. Styret ønsker og har meldt behov for å få inn et ekstra styremedlem med spesialkompetanse innenfor byggteknisk eller annen kompetanse som styret ser på som relevant. Valgkomiteen vil i etterkant av generalforsamlingen starte arbeidet med dette for å finne rett kandidat.

#### Forslag til vedtak

Diffinere hvert enkelts styremedlems funksjon og ansvarsområde. Samt publisering av styreferater.

Sak 14

## Valg av tillitsvalgte

På vegne av valgkomiteen har vi kommet frem til følgende innstilling for sammensetning av styret til generalforsamlingen 2024.

Valgkomiteen innstiller følgende:



- Kai Ove Hansen, styremedlem 2 år
- Anna Maria Lundby, styremedlem 2 år
- Cathrine Litland Falkevik, varamedlem 1. år

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Maria Lundby
- Kai Ove Hansen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cathrine Litland Falkevik



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Morten Sletner Hansen	Stalsberg Terrasse 36
Styremedlem	Kai Ove Hansen	Stalsberg Terrasse 4
Styremedlem	Kristian Andre Kristiansen	Bodding Skoleveg 6
Styremedlem	Anna Maria Lundby	Stalsberg Terrasse 12
Styremedlem	Sander Spånberg	Kjeld Stubs Vei 1
Varamedlem	Elisabeth Buer	Stalsberg Terrasse 18
Varamedlem	Cathrine Litland Falkevik	Stalsberg Terrasse 32

### 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 Stalsberg Borettslag

Borettslaget består av 144 andelsleiligheter.

Stalsberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948419998, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 1122

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er SLM REVISJON AS.



## Styrets arbeid

- Drift og vedlikehold: Oppfølging av daglig drift, sikring av at vedlikeholdsbehov bli håndtert, vurdering av tilstand og utbedringsarbeid på fellesområder og fasiliteter.
- Budsjett og økonomi: Utarbeidelse og oppfølging av årsbudsjett, regnskapsanalyse, håndtering av eventuelle økonomiske utfordringer og sikring av god økonomisk drift.
- Sikkerhet og beredskap: Evaluering og oppgradering av sikkerhetssystemer, implementering av beredskapsplaner og tiltak for å sikre beboernes trygghet.
- Energisparing og miljøtiltak: Utredning og gjennomføring av energisparende tiltak, vurdering av miljøvennlige alternativer, og bevisstgjøring av beboere om bærekraftige praksiser som solcellepanel
- Kommunikasjon og informasjon: Oppdatering av nettsider, informasjonsbrev, sosiale medier og andre kanaler for å sikre god kommunikasjon og informasjonsflyt til beboerne.
- Gjennomføring av 12 årsmøter
- Konflikthåndtering: Behandling av eventuelle konflikter mellom beboere eller andre parter, arbeid med å finne løsninger og opprettholde et trivelig og harmonisk bomiljø.
- Regelverk og vedtekter: Gjennomgang og oppdatering av borettslagets regler og vedtekter i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- Beboermøter og arrangementer: Planlegging og gjennomføring av beboermøter, sosiale sammenkomster og dugnader for å styrke samholdet og fellesskapet i borettslaget.
- Start og bearbeidelse av vindusprosjekt 2023-24



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader knyttet til vedlikeholdsprosjekter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stalsberg Borettslag.

### Lån

Stalsberg Borettslag har 4 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning på 20% av felleskostnader fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stalsberg Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stalsberg Borettslag som viser et underskudd på NOK 3 446 011. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

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 avvirket.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Vedlegg 1  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

15 av 30  
E-post: firmapost@slm-revisjon.no  
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 21. mai 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## STALSBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 419 998, KUNDENR. 2187

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 024 478</b>	<b>2 555 277</b>	<b>3 024 478</b>	<b>4 148 983</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 446 011	869 691	506 000	233 402
Tilbakeføring av avskrivning 14	239 783	131 830	0	140 000
Fradrag kjøpesum anl.midler 14	-3 701 250	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 17	37 846 866	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-29 914 840	-658 513	-585 000	-533 000
Utlån langsiktig fordring	-5 649 601	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	5 749 558	126 192	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 124 505</b>	<b>469 200</b>	<b>-79 000</b>	<b>-159 598</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 148 983</b>	<b>3 024 478</b>	<b>2 945 478</b>	<b>3 989 386</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	4 718 182	3 276 717		
Kortsiktig gjeld	-569 199	-252 239		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 148 983</b>	<b>3 024 478</b>		



## STALSBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 419 998, KUNDENR. 2187

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 745 472	6 251 960	7 083 000	9 100 902
Ladeinntekter EL-bil		34 014	27 851	0	0
Andre inntekter	3	258 366	1 866	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>7 037 852</b>	<b>6 281 676</b>	<b>7 083 000</b>	<b>9 100 902</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-417 447	-206 449	-300 000	-325 000
Styrehonorar	5	-280 278	-267 027	-300 000	-330 000
Avskrivninger	14	-239 783	-131 830	0	-140 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-10 875	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-192 765	-185 350	-195 000	-198 000
Konsulenthonorar	7	-21 978	-24 905	-30 000	-30 000
Kontingenter		-58 450	-58 800	0	0
Drift og vedlikehold	8	-3 545 205	-698 961	-500 000	-860 000
Forsikringer		-598 751	-625 358	-690 000	-695 000
Kommunale avgifter	9	-2 267 514	-943 241	-1 840 000	-2 710 000
Energi/fyring		-134 169	-283 599	-300 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-961 329	-857 385	-860 000	-995 000
Andre driftskostnader	10	-546 787	-478 026	-400 000	-502 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 272 330</b>	<b>-4 771 807</b>	<b>-5 427 000</b>	<b>-7 120 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 234 478</b>	<b>1 509 870</b>	<b>1 656 000</b>	<b>1 980 402</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	85 183	62 829	0	0
Finanskostnader	12	-1 296 715	-703 007	-1 150 000	-1 747 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 211 532</b>	<b>-640 178</b>	<b>-1 150 000</b>	<b>-1 747 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 446 011</b>	<b>869 691</b>	<b>506 000</b>	<b>233 402</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-3 446 011	0		
Reduksjon udekket tap		0	869 691		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	8 082 130	8 082 130
Tomt		410 000	410 000
Andre varige driftsmidler	14	4 158 323	696 856
Langsiktige fordringer	17	5 549 644	5 649 601
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 200 097</b>	<b>14 838 587</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		52 682	158 900
Forskuddsbetalte kostnader		1 057 159	968 506
Andre kortsiktige fordringer	15	8 744	1 821
Driftskonto OBOS-banken		3 574 551	2 143 485
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 047	4 005
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 718 182</b>	<b>3 276 717</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 918 279</b>	<b>18 115 303</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 144 * 100		14 400	14 400
Udekket tap	16	-17 281 892	-13 835 881
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-17 267 492</b>	<b>-13 821 481</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	37 413 572	29 481 546
Borettsinnskudd	18	2 203 000	2 203 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>39 616 572</b>	<b>31 684 546</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 729	72 365
Leverandørgjeld		175 522	111 758
Skyldige offentlige avgifter	19	39 665	9 032
Påløpte renter		184 135	0
Påløpte avdrag		51 008	0
Annen kortsiktig gjeld	20	38 139	59 083
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>569 199</b>	<b>252 239</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 918 279</b>	<b>18 115 303</b>
Pantstillelse	21	70 203 000	33 103 000
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 13.05.2024 - Styret i Stalsberg Borettslag

Morten Sletner Hansen /s/

Kai Ove Hansen/s/

Kristian A. Kristiansen/s/

Anna Maria Lundby /s/

Sander Spånberg /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	4 509 504
Renter og avdrag felleislån	1 212 912
Bredbånd	518 400
Carport	364 350
Særfordelt lån	331 344
Parkeringsplass	93 200
Dekoderleie	46 656
Leie tidl.år	450
Avregnet særfordelt lån	-331 344
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 745 472</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**



Parkeringsleie	2 450
Garasjeleie	700
Leie av carport	6 200
Regnskapskorrigeringer	245
Tilskudd	247 500
Vipps-innbetaling	1 271
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>258 366</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-303 450
Påløpte feriepenge	-27 774
Arbeidsgiveravgift	-86 223
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-417 447</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 280 278. I tillegg har styret fått dekket Bevertning for kr 28 309, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

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

OBOS Prosjekt AS	-9 972
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 006
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-21 978</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Sdk Consult AS	-2 960 363
Lillestrøm kommune	-15 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 975 363</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-230 919
Drift/vedlikehold VVS	-92 094
Drift/vedlikehold elektro	-110 005
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 920
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 905
Egenandel forsikring	-40 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 545 205</b>



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

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

Eiendomsskatt	-196 388
Kommunale avgifter	-2 071 126
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 267 514</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-73 337
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 535
Verktøy og redskaper	-11 374
Driftsmateriell	-36 495
Renhold ved firmaer	-274 998
Andre fremmede tjenester	-35 290
Kontor- og datarekvisita	-19 007
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-28 309
Andre kontorkostnader	-540
Drivstoff biler, maskiner osv.	-13 022
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-18 666
Bank- og kortgebyr	-4 374
Velferdskostnader	-4 889
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-546 787</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 561
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	16 492
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 130
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>85 183</b>

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

Renter og gebyr på lån i Nordea( lån 2)	-72 302
Renter og gebyr på lån i Nordea(lån 1)	-304 514
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken(lån 1)	-72 302
Avregnet særfordelt lån	144 604
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken(lån 2)	-830 720
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken(lån 3)	-120 838
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken(lån 4)	-39 751
Renter på leverandørgjeld	-892
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 296 715</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1963	8 082 130
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 082 130</b>

Tomten ble kjøpt i 1963

Gnr.77/bnr.1122

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Infrastruktur el-bilanlegg

Tilgang 2019	295 000	
Avskrevet tidligere	-127 833	
Avskrevet i år	-59 000	
		108 167

Ladeboks

Tilgang 2019	15 990	
Avskrevet tidligere	-5 330	
Avskrevet i år	-5 330	
		5 330

Traktor nr. 1

Tilgang 2019	675 000	
Avskrevet tidligere	-208 119	
Avskrevet i år	-67 500	
		399 381

Parkeringsplasser

Tilgang 2021	52 148	
		52 148

Solcelleanlegg

Tilgang 2023	3 701 250	
Avskrevet i år	-107 953	
		3 593 297

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>4 158 323</b>
--------------------------------	------------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-239 783</b>
--------------------------------	-----------------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 821
Leie av carport for 2022 og 2023	6 200
OBOS Eiendomsforvaltning AS, kreditering av faktura	723
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 744</b>

**NOTE: 16****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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea(lån 1)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,75 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2022 -24 973 500

Nedbetalt tidligere 1 141 555

Nedbetalt i år 23 831 945

0

Nordea(lån 2), refinansiert med OBOS-banken(lån 1)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,75 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2022 -5 926 500

Nedbetalt tidligere 276 899

Nedbetalt i år 5 649 601

0

OBOS-banken(lån 1), særfordelt lån

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,43 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2023 -5 623 792

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 74 148

-5 549 644

OBOS-banken(lån 2)

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,43 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2023 -23 723 074

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 312 772

-23 410 302

OBOS-banken(lån 3)

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,38 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -3 500 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 40 518

-3 459 482

OBOS-banken(lån 4)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,43 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -5 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 5 856



	-4 994 144
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-37 413 572</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-2 203 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 203 000</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-25 047
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 618
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-39 665</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-27 774
Avregningskonto	-718
Utlegg for 2023, utbetalt i 2024	-9 647
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-38 139</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 203 000
Pantelån	37 413 572
Påløpte avdrag	51 008
<b>TOTALT</b>	<b>39 667 580</b>

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

Bygninger	8 082 130
Tomt	410 000
<b>TOTALT</b>	<b>8 492 130</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86535452. 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](mailto: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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 20.06.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 25.06.24

Selskapsnummer: 2187 Selskapsnavn: Stalsberg Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Camilla fra OBOS foreslås.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Elisabeth Buer og Cathrine Litland Falkvik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 290 368,-.

- For  
 Mot

**Sak 6 Avløp på balkonger ønskes endret**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Se på om det er mulig å endre fallet for vann på de og eventuelt tette igjen der avløpet er midt i 1. Avrette gulv 2. Montere avløpsrør  
 Ingen utbedring

**Sak 7 Fordeling av styrehonorar**

Differensiere utbetaling av styrhonorar etter arbeidsmengde

- For  
 Mot

**Sak 8 Sykkelstativ**

Ønsker sykkelstativ utenfor inngangsdørene

- For  
 Mot

**Sak 9 Fjerning av store trær**

Hvilket forslag stemmer du for?

- De store trærne fjernes  
 Det ene treet mellom oppg. 12-14  
 Ingen trær fjernes



**Sak 10 Farger på markiser**

Legges in i vedtektene at alle markiser som kjøpes inn skal være grå.

- For  
 Mot

**Sak 11 Oppgradering av inngangsparti**

Styret ber om tilatelse til å se på løsninger når økonomien tilater det.

- For  
 Mot

**Sak 12 Opprette en prosjektgruppe**

Styret gis mandat til å opprette en prosjektgruppe til å utrede mulighetene

- For  
 Mot

**Sak 13 Diffinere hvert enkelts styremedlems funksjon og ansvarsområde**

Difinere hvert enkelts styremedlems funksjon og ansvarsområde. Samt publisering av styrereferater.

- For  
 Mot

**Sak 14 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

- Anna Maria Lundby  
 Kai Ove Hansen

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

- Cathrine Litland Falkevik



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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