



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 393 351
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORMYRA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 173 880	6 049 395
Sum inntekter		6 173 880	6 049 395
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 166	25 874
Annen driftskostnad		4 143 925	3 252 740
Sum kostnader		4 468 751	3 518 224
Driftsresultat		1 705 129	2 531 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 849	4 424
Sum finansinntekter		23 849	4 424
Annen finanskostnad		751 158	516 567
Sum finanskostnader		751 158	516 567
Netto finans		-727 309	-512 143
Ordinært resultat før skattekostnad		977 820	2 019 028
Ordinært resultat etter skattekostnad		977 820	2 019 028
Årsresultat		977 820	2 019 028
Totalresultat		977 820	2 019 028
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		977 820	2 019 028
Sum overføringer og disponeringer		977 820	2 019 028



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 398 437	14 401 393
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		23 249	51 415
Sum varige driftsmidler		14 421 687	14 452 808
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			100
Andre fordringer		120 674	
Sum finansielle anleggsmidler		120 674	100
Sum anleggsmidler		14 542 361	14 452 908
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 938	10 930
Andre fordringer		154 599	129 166
Sum fordringer		165 537	140 096
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 308 219	3 014 015
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 308 219	3 014 015
Sum omløpsmidler		3 473 757	3 154 111
SUM EIENDELER		18 016 117	17 607 019



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 200	11 200
Sum innskutt egenkapital		11 200	11 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 803 873	12 781 692
Sum opptjent egenkapital		-11 803 873	-12 781 692
Sum egenkapital		-11 792 673	-12 770 492
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 129 532	29 340 354
Øvrig langsiktig gjeld		1 016 873	896 800
Sum annen langsiktig gjeld		29 146 405	30 237 154
Sum langsiktig gjeld		29 146 405	30 237 154
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 088	2 733
Leverandørgjeld		656 297	137 624
Sum kortsiktig gjeld		662 385	140 357
Sum gjeld		29 808 790	30 377 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 016 117	17 607 019



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391317

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 393 351
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORMYRA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 950 393 351
STORMYRA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 173 880	6 049 395
Sum inntekter		6 173 880	6 049 395
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 166	25 874
Annen driftskostnad		4 143 925	3 252 740
Sum kostnader		4 468 751	3 518 224
Driftsresultat		1 705 129	2 531 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 849	4 424
Sum finansinntekter		23 849	4 424
Annen finanskostnad		751 158	516 567
Sum finanskostnader		751 158	516 567
Netto finans		-727 309	-512 143
Ordinært resultat før skattekostnad		977 820	2 019 028
Ordinært resultat etter skattekostnad		977 820	2 019 028
Årsresultat		977 820	2 019 028
Totalresultat		977 820	2 019 028
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		977 820	2 019 028
Sum overføringer og disponeringer		977 820	2 019 028



Organisasjonsnr: 950 393 351
STORMYRA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 398 437	14 401 393
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		23 249	51 415
Sum varige driftsmidler		14 421 687	14 452 808
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			100
Andre fordringer		120 674	
Sum finansielle anleggsmidler		120 674	100
Sum anleggsmidler		14 542 361	14 452 908
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 938	10 930
Andre fordringer		154 599	129 166
Sum fordringer		165 537	140 096
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 308 219	3 014 015
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 308 219	3 014 015
Sum omløpsmidler		3 473 757	3 154 111
SUM EIENDELER		18 016 117	17 607 019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	11 200	11 200
Sum innskutt egenkapital	11 200	11 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 803 873	12 781 692
Sum opptjent egenkapital	-11 803 873	-12 781 692
Sum egenkapital	-11 792 673	-12 770 492
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 129 532	29 340 354
Øvrig langsiktig gjeld	1 016 873	896 800
Sum annen langsiktig gjeld	29 146 405	30 237 154
Sum langsiktig gjeld	29 146 405	30 237 154
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 088	2 733
Leverandørgjeld	656 297	137 624
Sum kortsiktig gjeld	662 385	140 357
Sum gjeld	29 808 790	30 377 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 016 117	17 607 019



Organisasjonsnr: 950 393 351
STORMYRA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Stormyra Borettslag

2. mai 2023

Selskapsnummer: 149





Velkommen til årsmøte i Stormyra Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

2. mai 2023 kl. 17:00, Oppsal vaktmestersentral / Løypeveien 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av delegert og vare til Oppsal Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,

Styret i Stormyra 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

OBOS representant er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS representant foreslått. Protokollvitner velges i salen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Birte Marie Hindrum
- Qasim Bhatti

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eivind Berge Karlsson
- Saera Ali

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Folkedal

Sak 8

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:

- Johan Sverre Vosgraff

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Liza Miriam Cohen



Sak 9

Valg av delegert og vare til Oppsal Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Johan Sverre Vosgraff

Valg av 1 vara Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Liza Miriam Cohen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Birte Marie Hindrum	Flåbygdvegen 950
Nestleder	Johan Sverre Vosgraff	Solbergliveien 103
Styremedlem	Liza Miriam Cohen	Solbergliveien 105
Styremedlem	Eivind Berge Karlsson	Solbergliveien 119
Styremedlem	Ole Gulløy Lia	Solbergliveien 101
Varamedlem	Espen Zaal	Solbergliveien 97

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Johan Sverre Vosgraff Solbergliveien 103

Varadelegert

Liza Miriam Cohen Solbergliveien 105

Valgkomiteen

Espen Zaal Solbergliveien 97

Generelle opplysninger om Stormyra Borettslag

Borettslaget består av 112 andelseiligheter.

Stormyra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950393351, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

144 1156

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Stormyra Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Dette året har vært et godt år, pandemien slapp tak og vi alle fikk lov til komme ut av boblen vi nå har bodd i de siste årene.

Vi har hatt alle våre styremøter og samtaler på teams, telefon og mail. Som styreleder synes jeg styret har klart å drifte borettslaget godt og vi har fått gjennomført flere prosjekter som har vært nødvendige.

Styret har gjennomført 5 styremøter og 2 teams konferanser med vår Obos representant og vi kunne endelig ha fysisk General Forsamling. Styret avholdt i mai en felles vår dugnad for alle andelseiere.

Vi har denne perioden fortsatt det store arbeidet rundt ventilasjon. Her har det vært gjort en kartlegging av omfang og tiltak, flere befaringer med OBOS og entreprenører. Vi fikk endelig startet første etappe på slutten av 2022 og 2023. Styret tar fortløpende vurderinger på når neste del starter av prosjektet, da skal alle leiligheter ha fått satt inn nye ventilert i 2,3 og 4 etg.

Det gjennomføres også en kartlegging av dører og låser i borettslaget, det er slik at vi pdd har gamle systemer som det ikke lar seg gjøre å få tak i nye deler til. Dette gjør at når andelseiere mister nøkler eller en lås ikke fungerer så må vi sette inn midlertidige løsninger. Styret jobber derfor med å få inn priser på dette og vil komme med mer info fremover på hva som vil skje her. Det er ønskelig for styret at disse jobbene tas uten økning av fellesutgifter.

Styret har behandlet et stort antall henvendelser per mail samt besvart mange telefonhenvendelser. Styret har også behandlet de klagene som har kommet inn. Vi har plantet ny hekk utenfor 117-119.

Styret innhentet flere tilbud som gjelder TV/ internett, men ingen av tilbudene var tilfredsstillende nok i forhold til pris og produkt som det vi har i dag, så vi valgte å ikke endre avtalen vår.

Vi inngikk i 2016 en avtale med Norsk Brannvern. De var på runde i borettslaget vårt i desember. De sjekket brannslukkingsapparater og brannalarmer. Disse har en kontrollrunde i alle leilighetene for å påse at alle leilighetene er godkjent i forhold til brannvern. Vi hang opp etterlysende skilt over utgangsdør i hver oppgang, samt et skilt ut fra loft og kjeller.

Styret bruker Vibbo.no for å kommunisere med andelseiere og nyttig informasjon vil bli lagt ut her fortløpende.

Samarbeidet med Oppsal Vaktmestersentral har i perioden 2022 gått veldig bra. Vi har god dialog og vi er fornøyde med de tjeneste de leverer.

Oppsalvaktmestersentral (heretter OVS) har gjennomgått noen endringer den siste tiden. Det ble på ett tidspunkt avdekket noen utfordringer rundt MVA da alle tjenester som OVS har levert for borettslagene har vært MVA fritatt, for å fortsette å kunne drifte som normalt så har man nå skilt ut selskapet i 2 deler.



Det ordinære OVS AS (Oppsalvaktmestersentral) og OVS SA (samvirkeforetak). Dette gjør at alle beboere på Oppsal som har tilknytning til OVS vil kunne fritt benytte seg av deres tjenester, også mer ordinære oppussingstjenester. Disse tjenestene tilbys til oss for selvkost, og styret i Stormyra anbefaler alle å bruke dette. Styret i Stormyra borettslag er representert i begge styrene i OVS AS og OVS SA. Vi anser det som vår plikt og også søre for at vi har innflytelse her, selv om vi er det minste borettslaget på Oppsal. Styret tar gjerne imot innspill og skriftlige ønsker om forbedring av både inne og uteområdene og vi vil vurdere dette ut ifra kostnader, plan for gjennomføring og om det er rimelig i forhold til alle andelseiere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

Driftsinntektene var til sammen kr. 6.173.880

Driftskostnadene var til sammen kr. -4.468.751

Finanskostnader var til sammen kr. -751.158

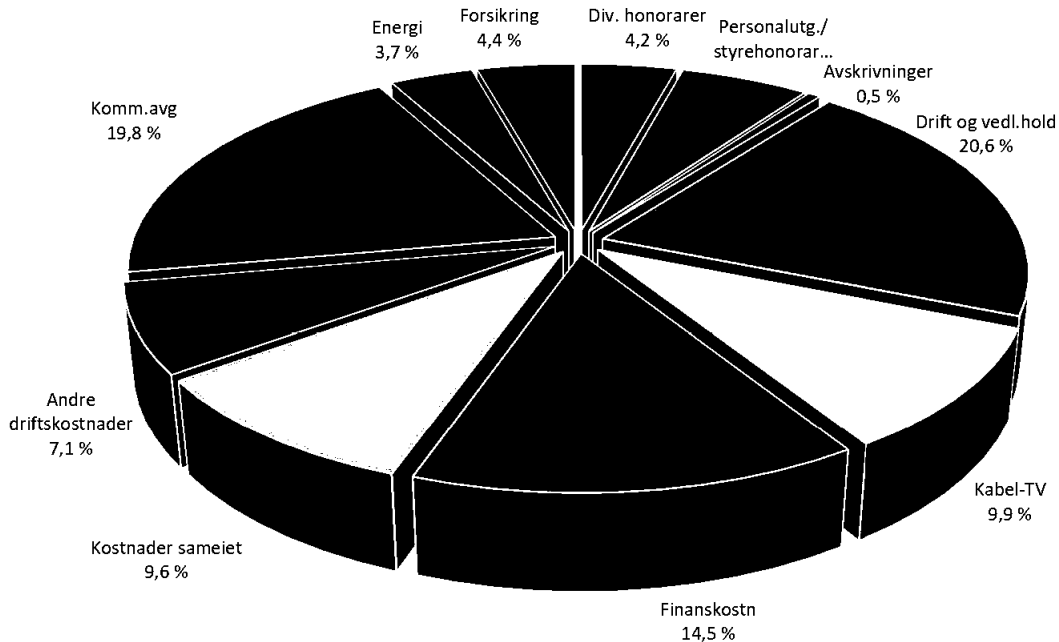
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

Kostnadsdiagram



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 555.000 til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

**Lån**

Stormyra Borettslag har to lån i OBOS bank med flytende rente og månedlige terminer.

Lån 98207596744, rente 4,2% med siste termin 30.01.39

Lån 98207909440, rente 4,2% med siste termin 30.07.47

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar økes med ca. 4,2%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET OPPSAL VAKTMESTERSENTRALEN

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap



Til generalforsamlingen i Stormyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stormyra Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



STORMYRA BORETTSLAG INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 013 753	2 276 696	3 013 753	2 811 372
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	977 820	2 019 028	847 100	900 200
Tilbakeføring av avskrivning	14 28 166	25 874	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-41 250	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 210 822	-1 273 886	-1 305 000	-1 101 000
Innsk. øremerk. bankkto	-601	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	2 956	7 291	0	0
Redusert aksjer og andeler	100			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-202 381	737 057	-457 900	-200 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 811 372	3 013 754	2 555 853	2 610 572

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 473 757	3 154 111
Kortsiktig gjeld	-662 385	-140 357
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 811 372	3 013 754



STORMYRA BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 097 328	5 973 456	6 101 000	6 356 000
Andre inntekter	3	76 552	75 939	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 173 880	6 049 395	6 101 000	6 356 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-29 610	-36 900	-36 900
Styrehonorar	5	-260 000	-210 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	14	-28 166	-25 874	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 875	-8 665	-6 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-135 790	-132 475	-135 800	-140 000
Konsulenthonorar	7	-74 412	-52 119	-55 000	-55 000
Kontingenter		-22 400	-22 400	-22 400	-22 400
Drift og vedlikehold	8	-1 070 341	-413 138	-1 710 000	-555 000
Forsikringer		-226 227	-244 994	-203 500	-260 000
Kommunale avgifter	9	-1 026 788	-897 883	-952 300	-1 223 000
Kostnader sameie	20	-501 110	-493 205	-499 000	-515 000
Energi/fyring		-191 798	-145 285	-100 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-513 878	-469 943	-470 000	-520 000
Andre driftskostnader	10	-371 307	-372 632	-327 500	-357 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 468 751	-3 518 224	-4 778 900	-4 152 800
DRIFTSRESULTAT		1 705 129	2 531 171	1 322 100	2 203 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 849	4 424	0	0
Finanskostnader	12	-751 158	-516 567	-475 000	-1 303 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-727 309	-512 143	-475 000	-1 303 000
ÅRSRESULTAT		977 820	2 019 028	847 100	900 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		977 820	2 019 028		



10

Stormyra Borettslag

STORMYRA BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 717 514	13 717 514
Tomt		499 763	499 763
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	181 161	184 117
Andre varige driftsmidler	14	23 249	51 415
Aksjer og andeler		0	100
Miljøbankkonto, øremerket		120 674	0
SUM ANLEGGSMIDLER		14 542 361	14 452 908
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 939	10 930
Forskuddsbetalte kostnader		154 599	129 166
Driftskonto OBOS-banken		312 807	446 073
Driftskonto OBOS-banken II		10 051	5 504
Sparekonto OBOS-banken		2 976 951	2 555 140
Innestående i andre banker		8 410	7 298
SUM OMLØPSMIDLER		3 473 757	3 154 111
SUM EIENDELER		18 016 117	17 607 019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 112 * 100		11 200	11 200
Udekket tap	15	-11 803 873	-12 781 692
SUM EGENKAPITAL		-11 792 673	-12 770 492
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	28 129 532	29 340 354
Borettsinnskudd	17	896 800	896 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	120 073	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 146 405	30 237 154
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		656 297	137 624
Påløpte renter		6 088	2 733
SUM KORTSIKTIG GJELD		662 385	140 357
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 016 117	17 607 019
Pantstillelse	19	32 596 800	32 596 800
Garantiansvar	20	2 496 465	2 117 710

Oslo, 23.02.2023

Styret i Stormyra Borettslag

Birte Marie Hindrum

Johan Sverre Vosgraff

Liza Miriam Cohen

Eivind Berge Karlsson

Ole Gulløy Lia

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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	5 098 608
Balkong	813 120
Parkering	189 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 101 328

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 097 328

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	1 900
Adm.gebyr	1 350
Barnevogngarasje	10 000
Strøm El-bil	63 302
SUM ANDRE INNTEKTER	76 552

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

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 660

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 2021/2022, og er på kr 260 000. I tillegg har styret fått dekket gavekort for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-36 083
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 338
Meglerhonorar, Forsikringsverket	-9 991
SUM KONSULENTHONORAR	-74 412

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 330
Drift/vedlikehold VVS	-15 567
Drift/vedlikehold elektro	-8 552
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-217 079
Drift/vedlikehold brannsikring	-109 241
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-107 433
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-567 875
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 265
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 070 341

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

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

Vann- og avløpsavgift	-653 196
Feieavgift	-10 046
Renovasjonsavgift	-363 546
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 026 788

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-580
Container	-23 408
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 330
Driftsmateriell	-6 411
Lyspærer og sikringer	-8 768
Renhold ved firmaer	-299 861
Andre fremmede tjenester	-1 805
Trykksaker	-2 447
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 500
Andre kontorkostnader	-1 503
Kontingenter	-1 100
Bank- og kortgebyr	-2 942
Velferdskostnader	-9 653
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-371 307

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 167
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 412
Andel renter Oppsal VMS	183
Renter av for sent innbetalte kundefordringer	87
SUM FINANSINTEKTER	23 849

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-492 763
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-258 395
SUM FINANSKOSTNADER	-751 158

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1964	5 707 000
Tilleggsavskr.tidl.år	8 010 514
SUM BYGNINGER	13 717 514

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/bnr.1156

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

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

Grillprinsen 3 stk		
Tilgang 2016	100 911	
Avskrevet tidligere	-79 288	
Avskrevet i år	-14 416	7 207
Barnevogngarasje		
Tilgang 2021	41 250	
Avskrevet tidligere	-11 458	
Avskrevet i år	-13 750	16 042
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		23 249

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-28 166
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,95 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-23 425 663	
Nedbetalt tidligere	4 100 751	
Nedbetalt i 2022	923 730	-18 401 182

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,95 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-10 375 000	
Nedbetalt tidligere	359 558	
Nedbetalt i 2022	287 092	-9 728 350

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-28 129 532
------------------------------------	--	--------------------

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

Opprinnelig 1962	-889 400
Opprinnelig 2002	-7 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-896 800

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-120 073
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-120 073

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	896 800
Pantelån	28 129 532
TOTALT	29 026 332

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

Bygninger	13 717 514
Tomt	499 763
TOTALT	14 217 277

NOTE: 20**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 2,96 % av Oppsal Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal VMS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal VMS og utgjør kr 2 496 465.

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

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



19 Stormyra Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: RAEVI THATTI Adresse: SOLBERGLIVEIEN 71
E-postadresse: raevi.thatti@gmail.com

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: FINNO BERG KALLSONK Adresse: SOLBERGLIVEIEN 119
Navn: SARLA AUI Adresse: SOLBERGLIVEIEN 93
E-postadresse: SARCA.1981@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: EIKER FOLKEDAL Adresse: SOLBERGLIVEIEN 97
2. Navn: E-postadresse: efolke@k@nd.no
3. Navn: Adresse:
E-postadresse:
Adresse:
E-postadresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: JOHAN SVENNE VOSGRAEF Adresse: SOLBERGLIVEIEN 101

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: BIRTE HINDRUM COHEN Adresse: SOLBERGLIVEIEN 105

Som valgkomite foreslås:

Det har kommet benkeforslag fra styret på Birte Hindrum som styreleder.



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget er med i Sameiet Oppsal vaktmestersentral (eierandel pr 31.12.09 er 3,37%). Sentralen ble opprettet 01.04.70 og betjener 6 borettslag. Dette omfatter til sammen 3.089 leiligheter. Fra 1 mai 2005 ble ytterligere 2 borettslag tatt med i sameiet. Dette omfatter ytterligere 405 leiligheter. Sentralen står også til tjeneste med enkle reparasjonsarbeider for beboerne til selvkostpris, slik som reparasjoner av kraner, tette avløp, sluk, klosetter, radiatorer, o.a. Sentralen har kontorer i Løypevn 2 og telefon 22 76 28 80, faks 22 76 28 81. E-post: kontor@oppsalvaktmestersentral.no Åpningstid: 08.00-15.00. Hjemmeside: www.oppsalvaktmestersentral.no

Parkering

Borettslaget har 79 parkeringsplasser. Plassene fordeles etter liste fra styrets leder. Ved ønske om parkeringsplass, ta kontakt med styret på mail stormyra@styrerommet.no.

Nøkler/Skilt

Nøkler og postkasseskilt kan kjøpes/bestilles hos Oppsal vaktmestersentral. Andelseier må betale kostnaden.

Vaskeri

Det er 2 fellesvaskerier i borettslaget. Betaling skjer ved bruk av magnetkort som kjøpes hos vaktmestersentralen i borettslaget. Henvendelse ved mangler på nøkler eller vaskerilås bør skje til vaktmestersentralen.

Renhold

Det er opprettet avtale med Ren Service AS om vask av trappeoppganger og fellesvaskeri.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF forsikring med polisenummer SP3706780. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Stormyra Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Kabel-TV/ Bredbånd

Telia Norge AS (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Tlf: 21 54 54 54

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Omsetning av boliger i 2022

Det har vært omsatt 13 boliger. I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Gjennomsnittspris
11	3	4 234 091
2	4	4 987 500

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2022	Utbedring av ventilasjon del 1
2021	Vask av fasaden
2020	Rehabilitering av balkonger.
2018-2019	Utskifting av postkasser og maling av oppganger.
2017	Vindusskifting, calling anlegg, rehabilitering av piper, motorsykkelparkering, tetting av synkehull og skifting av låser på ytterdører.
2012	Asfaltering av P-plassene og montering av motorvarmeuttak.
2007-2009	Rehab. av bad mm
2007	Det har blitt igangsatt rehab. av bad, rørlegg samt El. anlegg
2001-2004	Piper, søppelhus. Alle piper ferdig utbedret, samt nye søppelhus.
2000-2001	Innglassing. Innglassing av verandaer/utbedring av rekkverk og trapper, samt rehabilitert 4 piper. Skiftet ut balkonger.
1999-2000	Samtlige yttertak skiftet og inngangspartier



**OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 870 036	15 874 538	15 870 000	16 486 000
Salg anleggsmidler		26 521	198 010	0	0
Andre inntekter	3	1 849 235	1 928 812	900 000	900 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 745 792	18 001 361	16 770 000	17 386 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 432 556	-12 584 701	-13 700 000	-14 000 000
Styrehonorar	5	-417 000	-400 000	-417 000	-438 000
Avskrivninger	12	-1 071 603	-1 035 044	-1 020 000	-925 000
Revisjonshonorar	6	-51 950	-70 714	-50 000	-53 000
Andre honorarer		-21 000	-20 000	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-173 405	-169 175	-174 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-206 642	-680 875	-250 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-26 067	-66 460	-55 000	-55 000
Forsikringer		-125 572	-116 833	-130 000	-138 000
Energi/fyring		-147 285	-73 567	-60 000	-165 000
Andre driftskostnader	9	-3 288 084	-2 886 054	-3 020 000	-3 100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 961 165	-18 103 424	-18 897 000	-19 148 000
DRIFTSRESULTAT		-2 215 374	-102 063	-2 127 000	-1 762 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 394	6 207	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-1 804	-18	-3 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 590	6 189	0	0
ÅRSRESULTAT		-2 200 783	-95 874	-2 127 000	-1 762 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 200 783	-95 874		

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	3 567 860	4 385 473
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		3 603 860	4 421 473
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		152	133
Kundefordringer		628 568	5 107
Forskuddsbetalte kostnader		76 497	48 703
Andre kortsiktige fordringer	14	826 163	4 685
Driftskonto OBOS-banken		359 471	1 457 444
Driftskonto OBOS-banken II		112 452	106 314
Skattetrekkkonto OBOS-banken		610 095	569 180
Sparekonto OBOS-banken		496 301	2 010 547
SUM OMLØPSMIDLER		3 109 698	4 202 113
SUM EIENDELER		6 713 558	8 623 586
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 926 337	6 127 120
SUM EGENKAPITAL		3 926 337	6 127 120
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 396
Leverandørgjeld		329 298	316 802
Skyldige offentlige avgifter	15	1 194 253	1 039 238
Annen kortsiktig gjeld	16	1 263 670	1 135 029
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 787 221	2 496 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 713 558	8 623 586
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2023

Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard

Arne Aarum

Madeleine O. Fredriksen

Lars Hertaas

Edward Ingebrigtsen



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

Selskapsnummer: 149 **Selskapsnavn:** Stormyra Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.