



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 04.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 403 659	6 173 880
Sum inntekter		6 403 659	6 173 880
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	296 660
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 956	28 166
Annen driftskostnad		5 787 460	4 143 925
Sum kostnader		6 105 076	4 468 751
Driftsresultat		298 583	1 705 129
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 538	23 849
Sum finansinntekter		74 538	23 849
Annen finanskostnad		1 348 227	751 158
Sum finanskostnader		1 348 227	751 158
Netto finans		-1 273 689	-727 309
Resultat før skattekostnad		-975 107	977 820
Årsresultat		-975 107	977 820
Totalresultat		-975 107	977 820
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-975 107	977 820
Sum overføringer og disponeringer		-975 107	977 820



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 333 367	14 398 437
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 293	23 249
Sum varige driftsmidler		14 335 660	14 421 687
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		172 357	120 674
Sum finansielle anleggsmidler		172 357	120 674
Sum anleggsmidler		14 508 017	14 542 361
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 000	10 938
Andre fordringer		244 343	154 599
Sum fordringer		254 343	165 537
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 248 734	3 308 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 248 734	3 308 219
Sum omløpsmidler		3 503 076	3 473 757
SUM EIENDELER		18 011 093	18 016 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		12 778 979	11 803 873
Sum opptjent egenkapital		-12 778 979	-11 803 873
Sum egenkapital		-12 767 779	-11 792 673
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 135 936	28 129 532
Øvrig langsiktig gjeld		1 064 905	1 016 873
Sum annen langsiktig gjeld		28 200 841	29 146 405
Sum langsiktig gjeld		28 200 841	29 146 405
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		215 035	6 088
Leverandørgjeld		2 362 996	656 297
Sum kortsiktig gjeld		2 578 031	662 385
Sum gjeld		30 778 873	29 808 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 011 093	18 016 117



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 397995

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 950 393 351
STORMYRA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 403 659	6 173 880
Sum inntekter		6 403 659	6 173 880
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	296 660
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 956	28 166
Annen driftskostnad		5 787 460	4 143 925
Sum kostnader		6 105 076	4 468 751
Driftsresultat		298 583	1 705 129
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 538	23 849
Sum finansinntekter		74 538	23 849
Annen finanskostnad		1 348 227	751 158
Sum finanskostnader		1 348 227	751 158
Netto finans		-1 273 689	-727 309
Resultat før skattekostnad		-975 107	977 820
Årsresultat		-975 107	977 820
Totalresultat		-975 107	977 820
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-975 107	977 820
Sum overføringer og disponeringer		-975 107	977 820



Organisasjonsnr: 950 393 351
STORMYRA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 333 367	14 398 437
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 293	23 249
Sum varige driftsmidler		14 335 660	14 421 687
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		172 357	120 674
Sum finansielle anleggsmidler		172 357	120 674
Sum anleggsmidler		14 508 017	14 542 361
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 000	10 938
Andre fordringer		244 343	154 599
Sum fordringer		254 343	165 537
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 248 734	3 308 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 248 734	3 308 219
Sum omløpsmidler		3 503 076	3 473 757
SUM EIENDELER		18 011 093	18 016 117

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	12 778 979	11 803 873
Sum opptjent egenkapital	-12 778 979	-11 803 873
Sum egenkapital	-12 767 779	-11 792 673
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	27 135 936	28 129 532
Øvrig langsiktig gjeld	1 064 905	1 016 873
Sum annen langsiktig gjeld	28 200 841	29 146 405
Sum langsiktig gjeld	28 200 841	29 146 405
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	215 035	6 088
Leverandørgjeld	2 362 996	656 297
Sum kortsiktig gjeld	2 578 031	662 385
Sum gjeld	30 778 873	29 808 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 011 093	18 016 117



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 149

Stormyra Borettslag



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:

29. april 2024 kl. 17:00, Oppsal samfunnshus.

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. Vedtektsendring "Parkering"
8. Internett/ TV
9. Glasscontainer
10. Sykkelskur
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av delegert 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. Protokollvitne 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 underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 270 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 270 000



Sak 7

Vedtektsendring "Parkering"

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I vedtektene vedrørende "Bruk av parkeringsplass" tilføyes følgende setning:

"På forespørsel må leietaker av parkeringsplass fremvise vognkort på bilen for å bekrefte eierskap."

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas som fremlagt

Sak 8

Internett/ TV

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har dette året jobbet med å finne en leverandør for internett og TV som både kvalitetsmessig er bedre og gunstigere enn avtalen vi har i dag. Styret har innhentet tre tilbud på det som ønskes. Dette er tilbudene som er kommet inn:

Telia:

Teknologi: Coax/Hybrid

Kost ny tek: 0

Pris pr enhet: kr. 459

Årlig kostnad: kr. 616 896

Avtaletid: 3 år

Altibox:

Teknologi: Fiber

Kost ny tek: kr. 1 400 000

Pris pr enhet: kr. 389

Årlig kostnad: kr. 522 816

Avtaletid: 3 år

Telenor:

Teknologi: Fiber

Kost ny tek: kr. 1 400 000

Pris pr enhet: kr. 389

Årlig kostnad: kr. 522 816

Avtaletid: 3 år

Styret er av den oppfatning at Telenor har gitt det beste tilbudet. Telia tilbyr ikke fiber og har høyeste pris per enhet. Altibox er 120 kr dyrere hver måned og teknologikostnaden selskapet har, er lavere enn Telenor sitt.

Styrets innstilling

Vi takker ja til tilbudet fra Telenor som gir nytt fibernett til alle enheter.



Forslag til vedtak

Telenors forslag vedtas

Sak 9

Glasskontainer

Forslag fremmet av:

Tone Hovden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Jeg bor i nr 107 og i krysset ved innkjøringen står det glass/ metall og papirkontainer i tillegg til ordinær søppelinnkast.

Den glasskontaineren står plassert så nær fortauet at det blir dårlig sikt for alle som skal forbi eller ut i veien. Det er jo en del biltrafikk foran blokka som ikke kan unngås, som hjemmesykepleie, post, avfallshenting ol. Dette gjør at de må rygge ut i et uoversiktlig «kryss» med mange forgjengere i alle aldre.

I tillegg har jeg lagt merke til at folk som går forbi og som kommer fra borettslag på andre siden av veien, «slenger» hundeposer i glasskontainer og restavfall i papirdunken. De er jo heller ikke så nøye på hvordan det blir seende ut foran vår blokk.

I går var det hensatt en del glassplater ved siden av glasskontaineren. Disse la jeg oppå kontaineren for at ingen skulle skade seg på de. Senere på dagen var de slengt ned på bakken og ligger nå knust i innkjøringen og på fortauet. Dyr og barn kan skade seg og sykler og annet kan punktere.

Det blir generelt søplete og stygt ved innkjøringen vår. Jeg synes det hadde vært fint å få samlet alle konteinere foran 107, og satt opp gjerde eller busker på bakside og sidene av søppelplassen.

Styrets innstilling

Styret er positive til en flytting, men ønsker å innhente et kostnadsestimat før en tar ytterligere stilling til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret er positive til en flytting, men ønsker å innhente et kostnadsestimat før en tar ytterligere stilling til forslaget.



Sak 10

Sykkelskur

Forslag fremmet av:

Tone Hovden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme forslag til sykkelskur for helårsoppbevaring av sykler og sykkeltraller. Det er for få parkeringsplasser ute og det hadde vært fint å få et låsbart skur med tak. Det er veldig vanskelig å få sykkelen med ned kjellertrappa og døra er så tung.

Styrets innstilling

Styret foreslår å sette opp to sykkelskur. Ett ved 93-99 og ett ved 105-109.

Styret henter inn nytt tilbud fra entreprenøren og presenteres for andelseiere eventuelt i et videomøte.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å sette opp to sykkelskur. Ett ved 93-99 og ett ved 105-109. Styret henter inn nytt tilbud fra entreprenøren og presenteres for andelseiere eventuelt i et videomøte.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joakim Røsberg
- Johan Vosgraff
- Ole Gulløy

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Folkedal

Sak 12

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:

- Qasim Bhatti

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johan Vosgraff

Sak 13

Valg av delegert til Oppsal Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Qasim Bhatti



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Qasim Bhatti	Solbergliveien 93
Nestleder	Johan Sverre Vosgraff	Solbergliveien 103
Styremedlem	Liza Miriam Cohen	Solbergliveien 105
Styremedlem	Ole Gulløy Lia	Solbergliveien 101
Styremedlem	Ali Saera	Solbergliveien 93
Varamedlem	Eirik Folkedal	Solbergliveien 97

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Qasim Bhatti		Solbergliveien 93
Varadelegert		
Liza Miriam Cohen		Solbergliveien 105

Valgkomiteen

Philip Ludvig Abramowski	Solbergliveien 105
Amalie Kongssund	Solbergliveien 93
Ahmed Siyad	Solbergliveien 95

Generelle opplysninger om Stormyra Borettslag

Borettslaget består av 112 andelsleiligheter.

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

i løpet av året har følgende blitt gjort:

- Nytt styre ble konstituert 2.mai 2023 og første styremøte ble avholdt 16.mai. Det ble enighet om endringer i vedtektene som gjelder forbudet mot røyking på balkong, da nyere rettspraksis har gitt tydelige føringer for at en andelseier har eksklusiv bruksrett i boligen.
- Det er i årsperioden avholdt fire styremøter, hvorav to over Teams.
- Nettsiden stormyra.herborvi.no ble besluttet avviklet og informasjonsdeling med beboere skulle heretter foregå gjennom Vibbo, e-postkorrespondanse og evt. telefon.
- Det ble gjennomført dugnad i mai 2023 og vi hadde også en komprimatorbil på besøk samme måned. Det ble ikke bestilt komprimatorbil til høsten, da vi etter en gjennomgang av fellesarealene ikke helt så behovet for dette.
- Styret har forbedret brukeropplevelsen til parsellhagene, ved at vi har byttet låser og fått ordnet med en kontaktperson til å følge opp henvendelser fra interesserte beboere.
- Styret gikk den årlige runden i borettslaget tirsdag 5.september.
- I løpet av høsten 2023 har styreleder håndtert kommunens sykkelveiprosjekt i krysset Solbergliveien/Vetlandsfare. Det har vært løpende dialog med kommunen og beboere for å minimere ulempene de møtte på ved gjennomføring av prosjektet. Det har vært fem møter med kommunen i den forbindelse, som har vært ledet av styreleder.
- Høsten 2023 hadde borettslaget besøk av en arborist som har vurdert samtlige trær på borettslagets eiendom. Flere av trærne har blitt stusset og ett døende tre er blitt hogget ned.
- Norsk Brannvern gjennomførte sin årlige inspeksjonsrunde i november 2023.
- Desember 2023 ble det arrangert julegrantenning i borettslaget, hvor styret stilte opp med gløgg og risgrøt, samt gaver til barn.
- Utover dette, har styret jobbet for å redusere borettslagets kostnader og har i den forbindelse byttet renholds- og forsikringsselskap, fra henholdsvis Ren Service og If skadeforsikring, til Eurox Renhold og Protector forsikring. Videre har vi byttet strømlieferandør til NorgesEnergi. Selskapet har gitt garanti for å være billigst på strøm i løpet av året, sammenlignet med andre selskap.

Styret har innhentet flere tilbud fra ulike teleselskaper som gjelder TV og bredbånd. Styret vurderte å avholde en ekstraordinær generalforsamling i den forbindelse, men den ble avlyst.

- Det har vært to store vedlikeholdsprosjekter i regi av borettslaget. Det har blitt installert nye luftventiler i samtlige leiligheter. Prosjektet ble finansiert av lån, samt egenkapital. Videre har vi gjennomført avløpsrens gjennom selskapet Gravco.



- Styret har jobbet for å få ned svartiden på henvendelser og tatt tak i både nabotvister, støy og annen søppel i oppgangene på en hensiktsmessig måte. Styret har jobbet for å komme nærmere og "tett på" beboerne i løpet av året som har gått.

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.

Driftsinntektene var til sammen kr. 6.403.659

Driftskostnadene var til sammen kr. -1.273.689

Finanskostnader var til sammen kr. -1.348.227

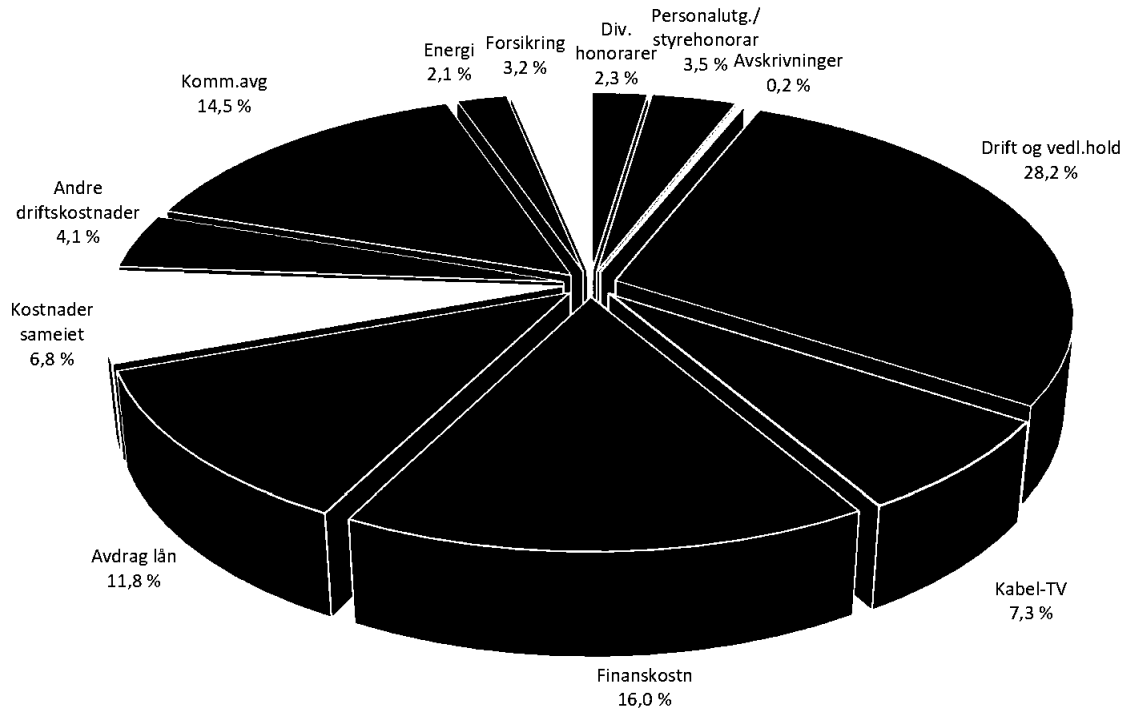
Resultat

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.

Kostnadsdiagram



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.325.000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

**Lån**

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

Lån 98207596744, rente 5,79% med siste termin 30.01.39

Lån 98207909440, rente 5,79% med siste termin 30.07.47

Lån 98208244779, rente 5,79% med siste termin 30.12.53 (nytt lån 2024)

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar økes med ca. 5,3%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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. 31.12.2023 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 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

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 avvirket.

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, 29. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



STORMYRA BORETTSLAG ORG.NR. 950 393 351, KUNDENR. 149

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 811 372	3 013 753	2 811 372	925 045
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-975 107	977 820	900 200	-63 100
Nytt låneopptak	0	0	0	1 500 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 20 956	28 166	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -993 596	-1 210 822	-154 000	-957 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 651	-601	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	65 071	2 956	0	0
Redusert aksjer og andeler	0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 886 327	-202 381	746 200	-1 020 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	925 045	2 811 372	3 557 572	1 404 945
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 503 076	3 473 757		
Kortsiktig gjeld	-2 578 031	-662 385		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	925 045	2 811 372		



STORMYRA BORETTSLAG ORG.NR. 950 393 351, KUNDENR. 149

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 355 336	6 097 328	6 356 000	6 785 000
Andre inntekter	3	48 323	76 552	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		6 403 659	6 173 880	6 356 000	6 785 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 660	-36 900	-39 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-270 000
Avskrivninger	14	-20 956	-28 166	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 375	-9 875	-8 000	-10 000
Andre honorarer		0	0	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-141 490	-135 790	-140 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-41 970	-74 412	-55 000	-55 000
Kontingenter		-22 400	-22 400	-22 400	-22 400
Drift og vedlikehold	8	-2 375 943	-1 070 341	-555 000	-1 325 000
Forsikringer		-268 036	-226 227	-260 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-1 222 812	-1 026 788	-1 223 000	-1 435 200
Kostnader sameie	21	-572 032	-501 110	-515 000	-556 500
Energi/fyring		-173 983	-191 798	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-611 849	-513 878	-520 000	-650 000
Andre driftskostnader	10	-346 569	-371 307	-357 500	-278 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 105 076	-4 468 751	-4 152 800	-5 256 600
DRIFTSRESULTAT		298 583	1 705 129	2 203 200	1 528 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	74 538	23 849	0	0
Finanskostnader	12	-1 348 227	-751 158	-1 303 000	-1 591 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 273 689	-727 309	-1 303 000	-1 591 500
ÅRSRESULTAT		-975 107	977 820	900 200	-63 100
Overføringer:					
Udekket tap		-975 107	0		
Reduksjon udekket tap		0	977 820		



STORMYRA BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 717 514	13 717 514
Tomt		499 763	499 763
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	116 090	181 161
Andre varige driftsmidler	14	2 293	23 249
Miljøbankkonto, øremerket		172 357	120 674
SUM ANLEGGSMIDLER		14 508 017	14 542 361
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 000	10 939
Forskuddsbetalte kostnader		170 299	154 599
Andre kortsiktige fordringer	15	74 044	0
Driftskonto OBOS-banken		486 076	312 807
Driftskonto OBOS-banken II		10 051	10 051
Sparekonto OBOS-banken		2 743 749	2 976 951
Innestående i andre banker		8 857	8 410
SUM OMLØPSMIDLER		3 503 076	3 473 757
SUM EIENDELER		18 011 093	18 016 117
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 112 * 100		11 200	11 200
Udekket tap	16	-12 778 979	-11 803 873
SUM EGENKAPITAL		-12 767 779	-11 792 673
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	27 135 936	28 129 532
Borettsinnskudd	18	896 800	896 800
Avsetning bomiljøtiltak	19	168 105	120 073
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 200 841	29 146 405
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 362 996	656 297
Påløpte renter		135 975	6 088
Påløpte avdrag		79 060	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 578 031	662 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 011 093	18 016 117
Pantstillelse	20	32 596 800	32 596 800
Garantiansvar	21	2 787 221	2 496 465

Oslo, 27.02.2024

Styret i Stormyra Borettslag

Qasim Bhatti

Ali Saera

Liza Miriam Cohen

Ole Gulløy Lia

Johan Sverre Vosgraff

**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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 354 016
Balkong	813 120
Parkering	189 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 356 736

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 355 336

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	1 800
Adm.gebyr	1 235
Barnevogngarasje	9 500
Strøm EI-bil	35 788
SUM ANDRE INNTEKTER	48 323

**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 2022/2023, og er på kr 260 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-4 869
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 672
Meglerhonorar, Forsikringsverket	-10 429
SUM KONSULENTHONORAR	-41 970

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 267
Drift/vedlikehold VVS	-9 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 471
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 746
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 298
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 253 000
Kostnader dugnader	-4 787
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 375 943

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-805 758
Feieavgift	-6 248
Renovasjonsavgift	-410 807
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 222 812

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

Container	-25 825
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 055
Verktøy og redskaper	-1 023
Lyspærer og sikringer	-1 725
Renhold ved firmaer	-290 550
Andre fremmede tjenester	-1 980
Trykksaker	-3 361
Andre kontorkostnader	-3 121
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-2 947
Velferdskostnader	-6 822
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-346 569

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 137
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 889
Andel renter Oppsal VMS	485
Renter av for sent innbetalte kundefordringer	27
SUM FINANSINTEKTER	74 538

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-877 624
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-469 069
Renter på leverandørgjeld	-1 481
Andel renter Oppsal VMS	-53
SUM FINANSKOSTNADER	-1 348 227

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	-93 704	
Avskrevet i år	-7 206	1
Barnevogngarasje		
Tilgang 2021	41 250	
Avskrevet tidligere	-25 208	
Avskrevet i år	-13 750	
		<u>2 292</u>
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 293
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-20 956

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilgodehavende IF Skadeforsikring	74 044
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	74 044

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**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-23 425 663	
Nedbetalt tidligere	5 024 481	
Nedbetalt i år	779 447	
		-17 621 735

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-10 375 000	
Nedbetalt tidligere	646 650	
Nedbetalt i år	214 149	
		-9 514 201
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-27 135 936

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

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-168 105
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-168 105

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	896 800
Pantelån	27 135 936
Påløpte avdrag	79 060
TOTALT	28 111 796

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

Bygninger	13 717 514
Tomt	499 763
TOTALT	14 217 277

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/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 2 787 221.

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 fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annem 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. Henvendelse ved mangler på nøkler eller vaskerilås bør skje til vaktmestersentralen.

Renhold

Det er opprettet avtale med Eurox Renhold for vask av trappeoppganger og fellesvaskeri.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector med polisenummer XXXXXXXX. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige 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 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 2023

Det har vært omsatt 4 boliger.
I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Gjennomsnittspris
3	3	4 245 000
1	4	5 000 000

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2023	Utbedring av ventilasjon del 2 Rens av avløpsrør (Gravco)
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, motorsykel parkering, 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, røropplegg 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 830 426	15 870 036	16 486 000	18 320 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	500 000
Salg anleggsmidler		0	26 521	0	500 000
Andre inntekter	3	2 854 255	1 849 235	900 000	1 604 000
SUM DRIFTSINNEKTER		19 684 681	17 745 792	17 386 000	20 924 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 690 153	-14 432 556	-14 000 000	-16 895 000
Styrehonorar	5	-438 000	-417 000	-438 000	-460 000
Avskrivninger	12	-957 799	-1 071 603	-925 000	-925 000
Revisjonshonorar	6	-49 075	-51 950	-53 000	-55 000
Andre honorarer		-23 100	-21 000	-22 000	-23 100
Forretningsførerhonorar		-180 690	-173 405	-182 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-59 843	-206 642	-70 000	0
Drift og vedlikehold	8	-173 108	-26 067	-55 000	-40 000
Forsikringer		-149 339	-125 572	-138 000	-150 000
Energi/fyring		-85 064	-147 285	-165 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-3 356 023	-3 288 084	-3 100 000	-2 402 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 162 193	-19 961 165	-19 148 000	-21 292 100
DRIFTSRESULTAT		-2 477 512	-2 215 374	-1 762 000	-368 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 397	16 394	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-3 749	-1 804	-3 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 648	14 590	0	2 000
ÅRSRESULTAT		-2 467 864	-2 200 783	-1 762 000	-366 100
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 467 864	-2 200 783		



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 149 Selskapsnavn: Stormyra Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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