



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 771 586
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 080 587	9 261 259
Sum inntekter		10 080 587	9 261 259
Kostnader			
Lønnskostnad		971 930	706 443
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		192 311	194 796
Annen driftskostnad		10 183 497	14 190 553
Sum kostnader		11 347 738	15 091 792
Driftsresultat		-1 267 152	-5 830 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		166 161	24 866
Sum finansinntekter		166 161	24 866
Annen finanskostnad		1 336 048	588 272
Sum finanskostnader		1 336 048	588 272
Netto finans		-1 169 887	-563 406
Resultat før skattekostnad		-2 437 039	-6 393 939
Årsresultat		-2 437 039	-6 393 939
Totalresultat		-2 437 039	-6 393 939
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 437 039	-6 393 939
Sum overføringer og disponeringer		-2 437 039	-6 393 939



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		81 185 479	81 185 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 350 633	597 006
Sum varige driftsmidler		82 536 112	81 782 485
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		3 000	3 000
Andre fordringer		298 546	209 026
Sum finansielle anleggsmidler		301 546	212 026
Sum anleggsmidler		82 837 658	81 994 511
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-602	357 915
Andre fordringer		11 282	
Sum fordringer		10 680	357 915
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 846 425	3 948 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 846 425	3 948 291
Sum omløpsmidler		5 857 105	4 306 206
SUM EIENDELER		88 694 763	86 300 718



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 400	19 400
Sum innskutt egenkapital		19 400	19 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 893 946	22 330 985
Sum opptjent egenkapital		19 893 946	22 330 985
Sum egenkapital		19 913 346	22 350 385
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 104 700	24 113 385
Øvrig langsiktig gjeld		38 405 781	38 322 585
Sum annen langsiktig gjeld		65 510 481	62 435 970
Sum langsiktig gjeld		65 510 481	62 435 970
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		193 385	5 285
Leverandørgjeld		2 648 400	1 118 015
Skyldige offentlige avgifter		57 994	5 488
Annen kortsiktig gjeld		371 157	385 575
Sum kortsiktig gjeld		3 270 936	1 514 363
Sum gjeld		68 781 417	63 950 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 694 763	86 300 718



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446198

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 771 586
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 948 771 586
STORFJELLET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 080 587	9 261 259
Sum inntekter		10 080 587	9 261 259
Kostnader			
Lønnskostnad		971 930	706 443
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		192 311	194 796
Annen driftskostnad		10 183 497	14 190 553
Sum kostnader		11 347 738	15 091 792
Driftsresultat		-1 267 152	-5 830 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		166 161	24 866
Sum finansinntekter		166 161	24 866
Annen finanskostnad		1 336 048	588 272
Sum finanskostnader		1 336 048	588 272
Netto finans		-1 169 887	-563 406
Resultat før skattekostnad		-2 437 039	-6 393 939
Årsresultat		-2 437 039	-6 393 939
Totalresultat		-2 437 039	-6 393 939
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 437 039	-6 393 939
Sum overføringer og disponeringer		-2 437 039	-6 393 939



Organisasjonsnr: 948 771 586
STORFJELLETT 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		81 185 479	81 185 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 350 633	597 006
Sum varige driftsmidler		82 536 112	81 782 485
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		3 000	3 000
Andre fordringer		298 546	209 026
Sum finansielle anleggsmidler		301 546	212 026
Sum anleggsmidler		82 837 658	81 994 511
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-602	357 915
Andre fordringer		11 282	
Sum fordringer		10 680	357 915
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 846 425	3 948 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 846 425	3 948 291
Sum omløpsmidler		5 857 105	4 306 206
SUM EIENDELER		88 694 763	86 300 718
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	19 400	19 400
Sum innskutt egenkapital	19 400	19 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	19 893 946	22 330 985
Sum opptjent egenkapital	19 893 946	22 330 985
Sum egenkapital	19 913 346	22 350 385
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 104 700	24 113 385
Øvrig langsiktig gjeld	38 405 781	38 322 585
Sum annen langsiktig gjeld	65 510 481	62 435 970
Sum langsiktig gjeld	65 510 481	62 435 970
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	193 385	5 285
Leverandørgjeld	2 648 400	1 118 015
Skyldige offentlige avgifter	57 994	5 488
Annen kortsiktig gjeld	371 157	385 575
Sum kortsiktig gjeld	3 270 936	1 514 363
Sum gjeld	68 781 417	63 950 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	88 694 763	86 300 718



Organisasjonsnr: 948 771 586
STORFJELLETT BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 473

Storfjellet Borettslag



Velkommen til årsmøte i Storfjellet 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:

22. mai 2024 kl. 18:00, Holmlia kirke.

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. Forslag om endring i vedtektene fra styret § 5-1 (5)
8. Forslag om endring av farger i borettslaget
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Storfjellet 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.

Styrets innstilling

Kjetil Berglund foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Kjetil Berglund 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 Daniel Walter foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.



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. 473 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 420.000,-



Sak 7

Forslag om endring i vedtektene fra styret § 5-1 (5)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens tekst:

«Andelseier er ansvarlig for beising/maling av vegger, dører, vinduer, boder, eventuelle terrasser og gjerder på sin bolig i henhold til retningslinjer fra styret. Styret bestemmer hvilke områder av borettslaget hvor andelseier ikke har ansvar for beising/maling. Disse områdene blir beiset/malt for borettslagets regning (se punkt 5-2 nr (4)). Styret fastsetter tidspunkt for når boligen senest skal males, og kan pålegge andelseier å ferdigstille arbeidet innen en konkret frist. Manglende utført maling/beising vil medføre at boligen blir beiset/malt av innleid arbeidskraft, for andelseiers regning. Borettslaget plikter å stille med beis/maling til nødvendig vedlikehold av borettslagets bygninger.

Intensjon med forslaget: Det er borettslaget som har vedlikeholds- og rehabiliteringsansvaret for den utvendige bygningsmassen. Kravet til HMS har endret seg betraktelig de siste årene, og det er ulik kompetanse hos den enkelte andelseier med tanke på å kunne utføre en malejobb. Slik vedtektene nå fremstår, må styret alltid innhente en beslutning fra et kvalifisert flertall for å sette bort hele malejobben.

Andelseieres ansvar for å vedlikeholde, herunder kostnader til å male ivaretas i dagens § 5-1 (9)

Styrets innstilling

Vedtektenes § 5-1 (5) strykes i sin helhet. Vedtektsendring gjøres gjeldende fra dagens dato.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 5-1 (5) strykes i sin helhet. Vedtektsendring gjøres gjeldende fra dagens dato.

Sak 8

Forslag om endring av farger i borettslaget

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Intensjon med forslaget

Styret har over flere år fått innspill om å endre farger i borettslaget. I 1982 hadde borettslaget ulike temaer over rødt som senere har blitt endret til at deler av bygningsmassen har blitt malt i ulike gråtoner, og ved forrige malejobb, ble det valgt en gråtone.

På bakgrunn av høstens beboermøte, har styret innhentet en vurdering av endring av fargene. Forslaget vil behandles todelt, hvor en først skal votere over om en skal endre fra dagens to farger (rødt og grått) til en fargepalett som tar utgangspunkt i «Skullerud-paletten» og om flertallet ønsker å endre farger, skal det voteres over hvordan fargepaletten skal endres i borettslaget.

Votering 1



FOR - Borettslaget endrer farger fra rød og gråtone til en ny fargepalett som har utgangspunkt i «Skullerud-paletten»

MOT - Borettslaget beholder sine farger som i dag.

Votering 2. (Avhenger av et flertall for votering 1-A)

A) Borettslaget males etter fargekart i vedlegg 1.

B) Borettslaget males etter fargekart i vedlegg 2.

Styrets innstilling

Borettslaget endrer farger fra rød og gråtone til en ny fargepalett som har utgangspunkt i «Skullerud-paletten».

FOR/MOT-votering. Deretter fargepalett.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om endring av farger i borettslaget
- Mot Forslag om endring av farger i borettslaget

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Borettslaget males etter fargekart i vedlegg 1.

2. Borettslaget males etter fargekart i vedlegg 2.

Vedlegg

2. 473 Fargekonsept Storfjellet borettslag.pdf

3. 473 Fargekonsept alternativ 1.pdf

4. 473 Fargekonsept alternativ 2.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Storfjellet Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Kjetil Berglund Ravnkroken 56 C

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ellen Frøne Ravnkroken 50 C

Mailene Danielsen Vikan Ravnkroken 4 A

Naim Khattak Ravnkroken 8 A

Da Jo Roald Hetland er bortreist i en lengre periode skal det velges inn fire styremedlemmer.

Som styremedlemmer foreslås:



Jose Santos Delgado	Ravnkroken 4 A
Birger Michael Lyngaas	Ravnkroken 26 A
Sheerin Victoria Y Paulsen	Ravnkroken 38 D
Ketil Fjeld	Ravnkroken 16 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kjetil Berglund	Ravnkrokem 56 C
-----------------	-----------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ellen Frøne	Ravnkroken 50 C
-------------	-----------------

E. Som valgkomité foreslås:

Caroline Hals	Ravnkroken 4 A
Irena Sahpazidis	Ravnkroken 56 B

Dato: 26.02.2024

I valgkomiteen for Storfjellet Borettslag

Caroline Hals og Irena Sahpazidis

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjetil Berglund

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Birger Michael Lyngaas
- Jose Santos Delgado
- Ketil Fjeld
- Sheerin Victoria Y Paulsen

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Caroline Hals
- Irena Sahpazidis

Sak 10

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:

- Kjetil Berglund

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ellen Frøne



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjetil Berglund	Ravnkroken 56 C
Nestleder	Ellen Frøne	Ravnkroken 50 B
Styremedlem	Mailene Danielsen Vikan	Ravnkroken 4 A
Styremedlem	Jose Santos Delgado	Ravnkroken 4 A
Styremedlem	Jo Roald Hetland	Ravnkroken 18 A
Styremedlem	Naim Khattak	Ravnkroken 8 A
Styremedlem	Birger Michael Lyngaas	Ravnkroken 26 A
Styremedlem	Sheerin Victoria Y Paulsen	Ravnkroken 38 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Kjetil Berglund

Ravnkroken 56 C

Varadelegert

Valgkomiteen

Caroline Elise Hals
Irena Sahpazidis

Ravnkroken 4 A
Ravnkroken 56 B

Generelle opplysninger om Storfjellet Borettslag

Borettslaget består av 194 andelsleiligheter.

Storfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948771586, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

185 57

Første innflytting skjedde i 1982. 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.

Storfjellet Borettslag har ansatt vaktmester i 100% stilling fra høst 2023 av.

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.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er som budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak følgende avvik:

- Økte personalkostnader som følge av ansettelse av egen vaktmester.
- Utgifter til drift og vedlikehold er høyere enn budsjettet.
- Grunnet avvikling av eksterne vaktmestertjenester til fordel for egen vaktmester reduseres andre driftskostnader med et betydelig beløp.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettet grunnet renteøkninger. Samtidig er finansinntekter fra oppsparte midler langt høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Årsaken til at resultatet er negativt er at låneopptaket ble utsatt til 2024 for å redusere rentekostnader så langt som mulig.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Personalkostnader / Andre driftkostnader

Grunnet ansettelse av egen vaktmester øker utgiften til personalkostnader betydelig i 2024. Styret minner om at posten dekker mer enn kun vaktmesterlønn, deriblant:

- Lønn til deltidsansatt renholder i blokkene
- Arbeidsgiveravgift på styrehonorar, vaktmesterlønn og renholderlønn
- Sosiale kostnader, forsikring, mm. for vaktmester og renholder

Samtidig medfører ansettelsen av utgifter til vaktmestertjenester under andre driftskostnader faller bort. Andre driftskostnader reduseres betydelig som følge av dette.

Ytterligere informasjon finnes under styrets orientering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 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 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 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Storfjellet Borettslag.

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettet med 244 000,-. 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 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Storfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storfjellet 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2 av 40 2475 Årsrapport og årsregnskap.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 23. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



STORFJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 948 771 586, KUNDENR. 473

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.	2 791 844	3 806 561	2 791 844	2 586 169
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 437 039	-6 393 939	-48 000	-5 251 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 192 311	194 796	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -945 938	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 3 750 000	6 000 000	0	5 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -758 685	-814 534	-117 000	-728 000
Innsk. øremerk. bankkto	-6 324	-1 041	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-205 674	-1 014 718	-165 000	-479 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 586 169	2 791 843	2 626 844	2 107 169
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	5 857 105	4 306 206		
Kortsiktig gjeld	-3 270 936	-1 514 363		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 586 169	2 791 843		



STORFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 771 586, KUNDENR. 473

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 889 810	9 073 654	9 888 000	10 321 000
Ladeinntekter EL-bil		152 972	107 866	100 000	120 000
Andre inntekter	3	37 804	79 739	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 080 586	9 261 259	10 003 000	10 456 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-551 930	-286 443	-192 000	-1 217 000
Styrehonorar	5	-420 000	-420 000	-420 000	-420 000
Avskrivninger	15	-192 311	-194 796	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 125	-12 375	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-230 180	-220 900	-229 000	-244 000
Konsulenthonorar	7	-114 250	-420 711	-115 000	-115 000
Kontingenter		-38 800	-38 800	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-4 408 636	-8 519 947	-2 265 000	-6 290 000
Forsikringer		-963 638	-876 924	-965 000	-1 060 000
Kommunale avgifter	9	-1 993 692	-1 689 160	-2 024 000	-2 301 000
Energi/fyring		-178 507	-196 855	-180 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 472 662	-1 310 000	-1 341 000	-1 523 000
Andre driftskostnader	10	-770 007	-904 881	-1 022 000	-451 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 347 738	-15 091 792	-8 802 000	-13 803 000
DRIFTSRESULTAT		-1 267 152	-5 830 532	1 201 000	-3 347 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	166 161	24 866	10 000	15 000
Finanskostnader	12	-1 336 048	-588 272	-1 259 000	-1 919 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 169 887	-563 406	-1 249 000	-1 904 000
ÅRSRESULTAT		-2 437 039	-6 393 939	-48 000	-5 251 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 437 039	-6 393 939		

**STORFJELLET BORETTSLAG**
ORG.NR. 948 771 586, KUNDENR. 473

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	78 569 000	78 569 000
Tomt		2 616 479	2 616 479
Andre varige driftsmidler	15	1 350 633	597 006
Aksjer og andeler	16	3 000	3 000
Miljøbankkonto, øremerket		298 546	209 026
SUM ANLEGGSMIDLER		82 837 658	81 994 511
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-602	357 915
Andre kortsiktige fordringer	17	11 282	0
Driftskonto OBOS-banken		3 814 108	1 797 953
Driftskonto OBOS-banken II		10 988	7 981
Skattetrekkskonto OBOS-banken		30 430	185
Sparekonto OBOS-banken		1 990 898	2 142 172
SUM OMLØPSMIDLER		5 857 105	4 306 206
SUM EIENDELER		88 694 763	86 300 718
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 194 * 100		19 400	19 400
Opptjent egenkapital		19 893 946	22 330 985
SUM EGENKAPITAL		19 913 346	22 350 385
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	27 104 700	24 113 385
Borettsinnskudd	19	38 114 600	38 114 600
Avsetning bomiljøtiltak	20	291 181	207 985
SUM LANGSIKTIG GJELD		65 510 481	62 435 970
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 648 400	1 118 015
Skyldige offentlige avgifter	21	57 994	5 488
Påløpte renter		135 719	5 285
Påløpte avdrag		57 666	0
Energiavregning	22	322 980	322 572
Annen kortsiktig gjeld	23	48 177	63 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 270 936	1 514 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 694 763	86 300 718



9

Storfjellet Borettslag

Pantstillelse	24	101 214 600	68 114 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024
Styret i Storfjellet Borettslag

Kjetil Berglund

Jose Santos Delgado

Jo Roald Hetland

Mailene Danielsen Vikan

Sheerin Victoria Y Paulsen

Birger Michael Lyngaas

Ellen Frøne

Naim Khattak

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 762 256
Kabel-TV	1 047 600
Parkeringsleie	54 610
Garasjeleie	19 680
Eiendomsskatt	8 316
Leietillegg for påbygg	2 868

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **9 895 330**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 220
Parkering	-300

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **9 889 810**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Administrasjonskostnader	1 031
Egenbetaling for terrassedør	25 000
Nettinnbetalinger	1 173
Nøkler og portåpnere	10 600
SUM ANDRE INNTEKTER	37 804

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-392 541
Påløpte feriepenge	-48 177
Andre avgiftspliktige ytelser	-32 633
Naturalytelser speilkonto	32 570
Arbeidsgiveravgift	-125 965
Personalopplæring, kurs	-20 950
Andre personalkostnader	35 766
SUM PERSONALKOSTNADER	-551 930

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 420 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 412, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-89 156
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 094
SUM KONSULENTHONORAR	-114 250

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

Drift/vedlikehold bygninger	-198 825
Drift/vedlikehold VVS	-3 744 388
Drift/vedlikehold elektro	-151 225
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 367
Drift/vedlikehold heisanlegg	-5 369
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-40 840
Drift/vedlikehold brannsikring	-97 382
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-99 241
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 408 636

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 335
Vann- og avløpsavgift	-1 220 173
Feieavgift	-510
Renovasjonsavgift	-764 674
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 993 692

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-31 521
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 121
Verktøy og redskaper	-3 188
Driftsmateriell	-2 756
Vaktmestertjenester	-340 985
Vakthold	-159 158
Renhold ved firmaer	-22 844
Andre fremmede tjenester	-6 959
Trykksaker	-5 020
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 972
Andre kostnader tillitsvalgte	-412
Andre kontorkostnader	-3 157
Telefonlinje brannvarslingsanlegg	-74 588
Porto	-80
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 008
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-33 922
Bilgodtgjørelse	-224
Reisekostnader	-46
Kontingenter	-2 900
Gaver	-3 480
Bank- og kortgebyr	-3 135
Velferdskostnader	-43 531
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-770 007

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 441
Renter av sparekonto i OBOS-banken	155 050
Andre renteinntekter	1 670
SUM FINANSINNTEKTER	166 161

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-627 850
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-708 198
SUM FINANSKOSTNADER	-1 336 048

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	78 569 000
SUM BYGNINGER	78 569 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.57

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

Bygningsgebyr, Plan&Bygningsetaten ifbm planlagt utvidelse	488 957
Kostnadsføring prosjekt (2021)	-488 957

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2018	82 797	
Avskrevet tidligere	-78 657	
Avskrevet i år	-4 139	
		1
Kamera		
Tilgang 2012	36 248	
Avskrevet tidligere	-36 247	
		1
WILLE365 TRAKTOR		
Tilgang 2023	824 688	
Avskrevet i år	-20 617	
		804 071
Sandsilo		
Tilgang 2023	121 250	
Avskrevet i år	-3 031	
		118 219



Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	57 856	
Tilgang 2018	9 813	
Tilgang 2020	246 810	
Avskrevet tidligere	-245 920	
Avskrevet i år	-68 557	
		1
Parkbenker		
Tilgang 2015	144 426	
Avskrevet tidligere	-108 319	
Avskrevet i år	-14 443	
		21 664
Postkasser		
Tilgang 2015	279 297	
Avskrevet tidligere	-223 438	
Avskrevet i år	-27 930	
		27 929
Utelys		
Tilgang 2015	289 269	
Tilgang 2021	343 095	
Avskrevet tidligere	-200 023	
Avskrevet i år	-53 594	
		378 747
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 350 633
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-192 311

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett as. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
Multinett AS	20	150	3 000

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer ansatte og tillitsvalgte	11 282
-------------------------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 282
---	---------------

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 946 894	
Nedbetalt i år	521 658	
		-12 531 448

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-11 250 000	
Økning i år	-3 750 000	
Nedbetalt tidligere	189 721	
Nedbetalt i år	237 027	
		-14 573 252

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-27 104 700****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-37 929 700
Øket 1998	-184 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-38 114 600****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-291 181
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-291 181****NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-30 430
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 564

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-57 994**

**NOTE: 22****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juli-desember 2023	-1 377 298
SUM INNETEKTER	-1 377 298

KOSTNADER

Fjernvarme juli-desember 2023	1 054 318
SUM KOSTNADER	1 054 318

SUM ENERGIAVREGNING	-322 980
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-48 177
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-48 177

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	38 114 600
Pantelån	27 104 700
Påløpte avdrag	57 666
SUM	65 276 966

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

Bygninger	78 569 000
Tomt	2 616 479
TOTALT	81 185 479



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658953. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

I denne styreperioden har det vært avholdt 11 styremøter, i tillegg til at styret har hatt løpende dialog og diskusjoner mellom styremøtene.

Det siste året har fjernvarmearbeid i rekkehusene preget styrets arbeid. Det viste seg at borettslagets nye radiatorer i rekkehusene hadde blitt skadet, og etter noe dialog mellom styret, Hafslund og borettslagets advokat, tok Hafslund på seg ansvaret med å bytte radiatorene uten kostnad. Prosjektet ble da mye større enn planlagt, men det har vært god fremdrift i prosjektet, hvor det må sies at prosjektet har blitt godt gjennomført. Det har vært noe etterarbeid i forbindelse med rør som har sittet fast, samt diverse hulltaking, og med uttak er arbeidet ferdigstilt. Det vil være noe etterarbeid i forbindelse med utbedring av radon, men her har Hafslund innrømmet ansvar for utbedring.

Styret har også i perioden hatt et stort etterarbeid med den tidligere vaktmestertjenesten, og styret har fått bistand av Dalan i den forbindelse. Styret har klart å lande et forlik her som medfører at CFE ettergir 100.000 kroner eks.mva.

Styret har også brukt tid på å utvikle en ny egen vaktmestertjeneste. Her brukte styret erfaringer fra Erik Nossum og fant ut av det var mulighet for å ha egen maskin. Bakgrunnen for at styret inngikk denne ordningen, var at styret var svært misfornøyd med den jobben som CFE hadde gjennomført. Borettslaget gikk derfor til innkjøp av eget utstyr og har engasjert Roy Greåker som vaktmester i 100% stilling. Borettslaget har hatt noen investeringskostnader i den forbindelse, men slik som vinteren i år har vært i Oslo, og på Holmlia, så er vårt borettslag det eneste hvor det ikke har vært noen klager på manglende måking eller strøing. Erik Nossum har også bidratt med å overføre sin erfaring til Roy, slik at vi har nå en svært velfungerende vaktmestertjeneste.

Styret forsøkte å få til et samarbeid med Søndre Åsgården borettslag med tanke på felles utstyr, vikartjenester med mer. Søndre Åsgården borettslag så ikke nødvendigheten med å ha dette, og styret la ut en melding på Vibbo om det var noen som var villige til å ta maskinførerkurs dekket av borettslaget. Det er to som sa seg villige; Leif Ritter og Svein Erik Frøne. Disse har nå bestått maskinførerkurset og har fått dokumentert utstyrsspesifikk opplæring, og de to inngår i en vikarpool/tilkallingsvikarer sammen med tidligere vaktmester Erik Nossum.

I perioden har det også blitt avholdt et beboermøte, hvor styret i forkant hadde ønske om at dette skulle bli en work-shop. Styret vil avholde flere slike beboermøter, for å utvikle borettslaget ytterligere. Styret ser at flere av temaene som ble diskutert på work-shopen har gitt resultater med en ny dagnadsordning, endringsforslag til generalforsamlingen med mer.

Styret har også hatt fokus på sikkerhetsarbeid det siste året, og det har vært lite hendelser av uønsket aktivitet det siste halve året. Det er nok fler årsaker til dette, både at det er noe justering på når vokter går i borettslaget, at vi har en egen vaktmester i borettslaget, men også «Hei-kampanjen» kan ha gitt resultater.

Styret har god kontroll på borettslaget kostnader, og har sett at det i år har vært mulighet til å ha tiltak som fremmer det sosiale bomiljøet. Både juletretenningen med hest og kjerre men også dugnad over flere dager, komprimatorbil og en rydde hagen uke, medfører at vi naboer snakker sammen og hjelper hverandre.



Styret har også testet ut om det er mulighet for å redusere antall restavfallbeholdere og heller øke papirbeholdere. Her er styret avhengig av at dere bruker den store containeren ved gjesteparkeringen, når papirbeholderene er fulle. For hver restavfallbeholder vi kan redusere vil vi spare 20.000 i året.

Styret har også etterkommet innspill som har kommet inn over tid om ekstern parkeringskontroll. Dette har vært forankret ved at generalforsamlingen for noen år siden endret husordenreglene. Det har kommet både negative og positive ytringer vedrørende parkeringskontrollen, men styret ser at de utfordringer som har vært med mangel på gjesteplasser nå er fraværende. Styret har fulgt opp klager som har kommet inn, og de aller fleste har parkeringsselskapet ettergitt. Styret har også fått noen konstruktive tilbakemeldinger på endringer i karenstid, som har blitt gjennomført.

Andre saker som har preget styrets arbeid er:

Diverse befaringer hos beboere.

Ulike henvendelser til styret på Vibbo og e-post

Ulike telefonhenvendelser til styret fra beboere.

Fjernvarmeregnskap.

Utleie av parkeringsplasser til beboere.

Oppfølging med Oslo Kommune.

Diverse oppfølging av nye beboere.

Tilstandsvurderinger.

Oppfølging av kontrakter og avtaler.

Forsikringssaker.

Rydding av fellesboder i blokkene.

HMS

- Brannvern i blokkene, ukentlig kontroll/fjerning av ting som oppbevares i oppgangene
- Brannslukkeutstyr er montert i alle fellesboder i blokkene
- Kontroll av brannslukkingsutstyr i fellesområder.
- Kontroll og oppfølging/vedlikehold av utstyr på lekeplassene
- Garasjerydding



Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Rehabilitering	Alle radiatorer i rekkehusene har blitt byttet av Hafslund Celsio. Alle vannledninger fra fjernvarmekum til borettslagets grensesnitt har blitt byttet av Hafslund Celsio. Rekkehusene har fått installert nye varmemålere for overføring til Hafslund Celsio. Alle fjernvarmeledninger til radiatorer i rekkehuset er byttet av borettslaget.
	Diverse arbeider	Det er byttet enkelte verandadører i blokk og rekkehus, i tillegg til en rømningsdør til garasjene og en inngangsdør til leilighet i blokk. Installert varmekabel i avløp fra blokketak. Byttet diverse kledning. Løpende vedlikehold utført av vaktmester.
2022	Rehabilitering	Garasjedekke mellom Garasje 4 øvre og nedre Sluk og nedløp på balkong i blokkene.
	Diverse arbeider	Byttet EI-skap i garasje 60 og 64 grunnet kortslutning Byttet enkelte defekte vinduer som ikke kunne vedlikeholdes Opparbeidet hulkil i alle garasjene som beskytter mot saltskader Reparert luftelyr som ble tatt av vinden.
2021	Diverse arbeider	Byttet himlinger i garasjene i blokkene Utbedret råteskader på rekkehus og blokker Satt opp nye orienterings og nummerskilt Skiftet enkelte vinduer i rekkehus Drenert rundt 28A grunnet sviktende drenering Drenert rundt 8A grunnet sviktende drenering Drenert noe i 70D grunnet sviktende drenering Utbedret skade i to leiligheter i 6A grunnet vannskader fra defekt sluk på veranda (ikke forsikringsdekning) Radontettet rørgjennomføringer i rekkehus Installert felles brannvarslingssystem. Fjernet gamle EI-skap som ikke er i bruk Installert nye hovedtavler i blokkene Opparbeidet nye lyspunkter Oppgradert lekeplassene med ny sand og kattenetting, samt byttet fugleredehuske



2020	Diverse arbeider	Byttet lysarmatur i resterende garasjer. Byttet lysarmatur i alle fellesboder i blokkene Byttet lysarmatur i 3 oppganger i blokkene Byttet ventiler og termostater på konvektorer i blokkene. Fullført installasjon av digitale ISTA målere i blokkene. Installert anlegg for lastbasert lading av biler i garasjene Lagt ny drenering av sokkeletasje i 28A i forbindelse med lekkasje. Lagt dreneringsrenne utenfor innkjørsel til alle garasjer.
2019	Rehabilitering	Bytte av konvektorer(radiatorer) og fordelingsstokk i alle rekkehusenhetene. Installert nytt målesystem for fjernvarme i rekkehus og blokker. Byttet lys i en garasje
	Diverse arbeider	Reparasjon/bytte av ytterdør i en av blokkoppgangene. Bytte av verandadør i ett rekkehus. Bytte av knust vindu Bytte av en gavlvegg i rekkehus. Bytte av defekt garasjeport
2018	Diverse arbeider	Bytte av porttelefoni i blokkene Fiber og fiberkontakter inn til den enkelte beboer. Bytte av strømkabel til utebelysning mellom 60 og 58 Diverse elektrisk arbeid i blokkene. Nøddlys i blokker og garasjer er byttet.
2017	Diverse arbeider	Alle interne stikkveier er asfaltert og nye todelte fartsdumper er opparbeidet. Fiber er lagt inn til gavlvegger rekkehus og kjeller i blokkene. Utbedring og bytte av flere radiatorer (konvektorer) som har hatt lekkasje. Flere vinduer i rekkehus som har 1.etg og u.etg i skrent er byttet grunnet behov for ekstra rømningsvei. Opparbeidelse av ny drenering av RK 58 a-c Bytte av enkelte vinduer og verandadører i blokkene. Bytte av flere stoppekraner og reparasjon av felles utevann i rekkehus Bytte av to garasjeporter.
2016	Diverse arbeider	Hafslund har byttet sekundærnett til alle rekkehusene. Utbedring av følgeskader grunnet lekkasjer i to rekkehus. Reparert og byttet enkelte radiatorer. Byttet enkelte vinduer i blokkene. Lagt ned trekkerør til fremtidig fiber. Malt postkassestativene.
2015	Diverse arbeider	Bytte av flere dører og vinduer Utbedre nedløp på utsatte rekkehus for å forhindre



		regnvann i å trenge inn. Nye benker Trefelling Diverse vedlikehold av radiatorer Bytte av lysarmatur i to blokker Ferdigstille bytte av lysarmatur på gangvei Bytte postkasser rekkehus
2014	Diverse arbeider	Bytte av lysarmatur i en blokk Bytte av lysarmatur på gangveier Bytte av slokkeapparater og brannvarslere Bytte av dører i rekkehus Bytte av enkelte dører i garasje Etablere strømskap ved gamle barneparken Etablere fartsdumper
2013	Div arbeider	Asfaltert vei ned til kirken Malt all bygningsmasse. Byttet avtrekksvifter i blokkene. Justert og kontrollert ventiler i blokkleilighetene. Utbedret luftelyrer på rekkehusene. Slutført rehabilitering av lekeplassene. Byttet noen ytterdører i rekkehusene.
2012	Diverse arbeider	Bytte av postkassestativ i 8-18 og 70-72 Utbedring av garasjedekke i Ravnkroken 4 øvre Vedlikehold av grøntanlegg Ferdigstillelse av garasje 4 nedre Reasfaltering rundt søyler i garasje 60 (Reklamasjon) Vedlikehold av lekeplasser/lekeområder Byttet noen verandadører/inngangsdører i blokkene Drenert en gavlvegg i rekkehusene Bytte og etterisolering av to gavlvegger i rekkehusene Utbedring av dører i garasjeanlegg Byttet garasjeport i nr 64
2011	Oppgradering av uteområdet mm	Påbegynt oppgradering av uteområdet med trefelling. Sand byttet i noen av sandkassene, og lekeplass utenfor blokkene satt i stand med nytt fallunderlag under kinahuska og liten sandkasse utenfor nr 4. Lekeplass mellom 8-10 og 18 utbedret med bytte av sandkasse og supplert med lekehus. Betongrehabilitering av kjøkkensiden av blokkene og garasjene ferdigstilt. Utbedret katodisk beskyttelsesanlegg og montert nytt anlegg i taket i garasjen i Ravnkroken 4, nedre plan. Utbedret sikringsgjerde rundt ballplassen. Forlenget gjerdet mellom Ravnkroken 56 og 60. Drenert en gavlvegg i rekkehusene.
2010	Betongrehabilitering m.m.	Påbegynt betongrehabilitering av kjøkkensiden av blokkene og garasjene. Skiftet dårlige balkongdører og vinduer En del rekkehus fikk ny kledning på gavlvegger Håndløper i bakke mellom Ravnkroken 34 og 58 Gjerde mellom Ravnkroken 56 og 60



2008-2009	Skiftet dårlige balkongdører og vinduer.	
2007	Den store lekeplassen	v/Ravnkroken 2 ble belagt med heller og grus. Gangstien til lekeplassen ble løftet og asfaltert. 4 gavlvegger fikk ny kledning og 4 gavlvegger ble malt på rekkehusene. Flere av rekkehusene ble malt av beboerne. Det er satt opp nye postkasser for rekkehusene. Takene på blokkene ble tekket om og det ble montert nye overlyskasser på taket.
2006	Betongkulvert mellom	Ravnkroken 4 og 6 ble avdekket og tett. 7 gavlvegger fikk ny kledning. 14 gavlvegger på rekkehusene ble malt. En stor andel av rekkehusene ble malt av beboerne. Inngangsparti i oppgangene ble malt i blokkene. Montert nye postkasser i blokkene. Det ble foretatt en større utskiftning og supplering av lekeapparater.
2005	Rehabiliterert fasaden	på stuesiden av blokkene, samt betongdekker i Ravnkroken 60 og 64. Ny trapp fra enden av Ravnkroken 6 B til gangvei. En del beisearbeider ble utført.
2004	Nytt søppelskap	Satt opp søppelskap for resten av rekkehusene. satt opp søppelskap for blokkene og rekkehusene i Ravnkroken 50-56
2003	Utbedring av det katodiske	beskyttelsesanlegget i garasjedekket i Ravnkroken 4, øvre plan. Det ble montert individuelle målere for varme og varmtvann.

Fargekonsept Storfjellet borettslag.

Borettslaget fremstår som en litt vilkårlig samling av røde og grå hus selv om det i hovedsak er røde hus i midten og grå i hver ende.

- Særlig i midten av området er kan det være vanskeligere å orientere seg da det ikke er spesifikke elementer som hjelper på å finne frem og mye er ganske likt. Nord i området er det store avstander mellom byggene og syd i området ligger rekkehusene i terrasser nedover fjellsiden med sikt utover .



- Det er stor kontrast mellom de grå rekkehusene og de røde rekkehusfargene . De lysegrå rekkehusene fremstår som litt anonyme mens de røde har en tydelig hyggelig «kardemommebypreg». Det er kontrast i lyshet der de grå virker lyse og de røde mye mørkere. Det er også stor kontrast i kulør. Rødt har mye farge i seg og den grå veldig lite. I tillegg fremstår den grå fargen som kjølig mens den røde ligger på den andre siden av skalaen og fremstår som varm. Rekkehusene har lik form og like materialer, men det er litt lite sammenheng mellom fargevalgene og de «snakker « ikke sammen.
- Detaljer som vinduer, vindskier , balkongrekkverk er hvite for både grå og røde hus og er en fellesnevner gjennom hele borettslaget. Dette skal beholdes. For de grå husene går dette nesten ton- i- ton med veggfargen og gir et rolig uttrykk . For de røde husene er det stor kontrast mellom rød veggfarge og hvite detaljer og dette fremhever detaljrikdom og småskalapreget. De hvite sokkeletasjene er med på å dele opp fasaden slik at den virker mindre høy. Dette skal beholdes. Effekten av hvite sokkeletasjer er størst for de røde husene der kontrasten er større.



Anbefaling:

- Forsterke en enhetlig karakter i området samtidig med variasjon . Veggfarger som ligger nærmere hverandre i valør vil gi et mere enhetlig uttrykk sett i sammenheng med de hvite detaljene. Det bør være likere kontrast mellom veggfarger og de hvite detaljene. Det bør velges farger som har omtrent like mye kulør. Enten bør alle veggene bli blassere , nærmere de grå eller mere fargesterke , nærmere de røde.
- Forskjellige farger i borettslaget vil hjelpe til med å orientere seg i området og skape et variert uttrykk. I dag er det veldig likt .
- De store volumene med blokkene og RK 60 og 64 som ligger i ytterkanten av borettslaget bør ha en mere dempet farge med tanke på fjernvirkning.
- Rekkehusene i de indre områdene på flaten kan ha mere farger.
- For å visuelt bryte ned de massive blokkene kan det foreslås flere farger på blokkene. For eksempel gavlvegger.
- Vinduene er hvite og skal beholdes hvite. Sokkeletasjene er hvite og fungerer som en kontrast til de røde panelveggene og bryter slik ned høyden. Selv om de sokkeletasjene kunne hatt en mere dempet hvitfarge kan den beholdes av hensyn til vinduene .
- De hvite balkongrekkverkene er veldig synlige på lang avstand. Det kan vurderes om disse skal males samme farge som veggene.
- Byråd for byutvikling har utarbeidet en veileder for fargevalg i Oslo også kalt «Oslopaletten». Området for Skullerud har en del tilsvarende småskalabebyggelse og fargene er delvis hentet fra denne paletten.

Lun og god stemning:**Rød**

I dag er de rødmalte små husene med hvite detaljer typiske for Storfjellet. Dette beholdes men en litt mørkere og litt mere rødbrun rødtoner, Foreslår NCS 6030 – Y80 R

Dagens farge heter Rørosrød, NCS S 5038-Y83R

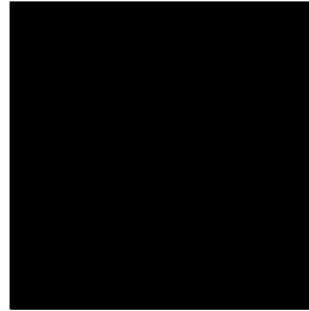
Referanser:

Storeåsen NCS S 5127-Y69R

(Varierende tilfredshet)

Skullerud paletten 5040- Y80 R

(dvs tilsvarende Rørosrød)

**Blå**

En gråblå farge ligger litt i familien til den lysegrå som er der i dag slik at dette videreføres .Dagens grå er ca. NCS s 3005 -R 80B.

Foreslår NCS S 7010-B10G fra Skullerudpaletten

Referanser:

Storeåsen NCS S 7010-B03G

Skullerud paletten NCS S 7010-B10G

(Dvs ørlite mere grønt i blåfargen enn på Storeåsen)

**Grønn**

Borettslaget ligger med den skogkledte kollen som bakgrunn og det kan introduseres en relativt mørk grågrønn farge .

Foreslår NCS S 7010 - G50Y (litt mørkere enn

Storeåsen borettslag.)

Referanser:

Storeåsen NCS S 6010-G50Y

Skullerud paletten NCS 8005- G50Y

(mørk)

**Gul**

Foreslår at i de indre områdene kan det være mulig å velge en dempet litt mørk gul farge for å gi variasjon til området og hjelpe orienteringen i området der husene ligger tett .

Foreslår NCS S 3040-Y20 R fra Skullerudpaletten

Andre referanser:

Storeåsen NCS S 2040-Y20R





Fjernvirkning må hensyntas:



Rekkverkene kan males i husfargen for å dempe de horisontale linjene på avstand.





Til orientering:

Hva betyr tallene i NCS systemet?

For eksempel NCS S ■■■-Y80 ■, som er rødfargen i borettslaget.

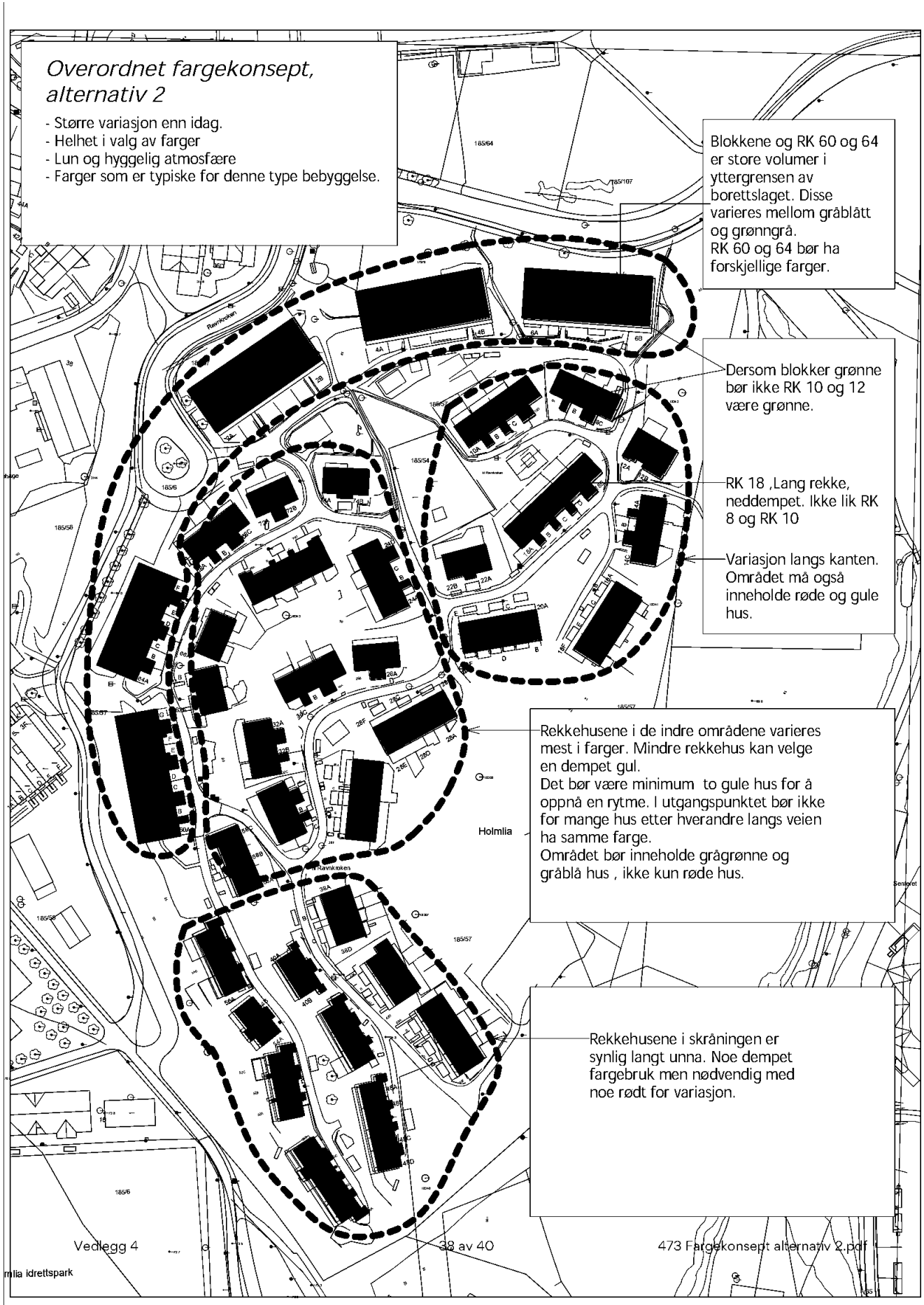
■ angir hvor mye sort det er i malingen, høyere tall mørkere farge . Dagens lysegrå er ■05 -R 80B.

■ angir hvor mye farge det er i malingen, høyere tall mere fargesterkt. Gråtoner har lite farge.

Y 80 R angir selve fargen som tilsettes, Y står for yellow , dvs gul, ■ Står for red , dvs rød

Y 80 R - betyr gult med 80 % rødt , dvs en rødtone med 20 % gult.







Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 473 Selskapsnavn: Storfjellet 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.