



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 712 164
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 875 017	10 812 188
Sum inntekter		10 875 017	10 812 188
Kostnader			
Lønnskostnad		979 301	954 705
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 750	17 750
Annen driftskostnad		7 508 820	6 762 915
Sum kostnader		8 505 872	7 735 370
Driftsresultat		2 369 145	3 076 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		66 893	56 069
Sum finansinntekter		66 893	56 069
Annen finanskostnad		1 382 320	926 304
Sum finanskostnader		1 382 320	926 304
Netto finans		-1 315 427	-870 235
Ordinært resultat før skattekostnad		1 053 718	2 206 583
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 053 718	2 206 583
Årsresultat		1 053 718	2 206 583
Totalresultat		1 053 718	2 206 583
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 053 718	2 206 583
Sum overføringer og disponeringer		1 053 718	2 206 583



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 094 300	34 094 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		66 552	84 302
Sum varige driftsmidler		34 160 852	34 178 602
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		223 033	
Sum finansielle anleggsmidler		223 033	0
Sum anleggsmidler		34 383 885	34 178 602
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-243	300
Andre fordringer		6 797	186 244
Sum fordringer		6 554	186 544
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 854 029	3 672 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 854 029	3 672 703
Sum omløpsmidler		2 860 583	3 859 247
SUM EIENDELER		37 244 468	38 037 849



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 700	20 700
Sum innskutt egenkapital		20 700	20 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 522 937	17 576 655
Sum opptjent egenkapital		-16 522 937	-17 576 655
Sum egenkapital		-16 502 237	-17 555 955
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 104 766	53 132 500
Øvrig langsiktig gjeld		923 222	701 300
Sum annen langsiktig gjeld		52 027 988	53 833 800
Sum langsiktig gjeld		52 027 988	53 833 800
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 227 437	1 017 633
Leverandørgjeld		385 378	641 978
Skyldige offentlige avgifter		39 946	38 489
Annen kortsiktig gjeld		65 956	61 904
Sum kortsiktig gjeld		1 718 716	1 760 004
Sum gjeld		53 746 704	55 593 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 244 468	38 037 849



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 398362

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 712 164
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 948 712 164
STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 875 017	10 812 188
Sum inntekter		10 875 017	10 812 188
Kostnader			
Lønnskostnad		979 301	954 705
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 750	17 750
Annen driftskostnad		7 508 820	6 762 915
Sum kostnader		8 505 872	7 735 370
Driftsresultat		2 369 145	3 076 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		66 893	56 069
Sum finansinntekter		66 893	56 069
Annen finanskostnad		1 382 320	926 304
Sum finanskostnader		1 382 320	926 304
Netto finans		-1 315 427	-870 235
Ordinært resultat før skattekostnad		1 053 718	2 206 583
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 053 718	2 206 583
Årsresultat		1 053 718	2 206 583
Totalresultat		1 053 718	2 206 583
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 053 718	2 206 583
Sum overføringer og disponeringer		1 053 718	2 206 583



Organisasjonsnr: 948 712 164
STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 094 300	34 094 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		66 552	84 302
Sum varige driftsmidler		34 160 852	34 178 602
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		223 033	
Sum finansielle anleggsmidler		223 033	0
Sum anleggsmidler		34 383 885	34 178 602
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-243	300
Andre fordringer		6 797	186 244
Sum fordringer		6 554	186 544
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 854 029	3 672 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 854 029	3 672 703
Sum omløpsmidler		2 860 583	3 859 247
SUM EIENDELER		37 244 468	38 037 849

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	20 700	20 700
Sum innskutt egenkapital	20 700	20 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	16 522 937	17 576 655
Sum opptjent egenkapital	-16 522 937	-17 576 655
Sum egenkapital	-16 502 237	-17 555 955
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	51 104 766	53 132 500
Øvrig langsiktig gjeld	923 222	701 300
Sum annen langsiktig gjeld	52 027 988	53 833 800
Sum langsiktig gjeld	52 027 988	53 833 800
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 227 437	1 017 633
Leverandørgjeld	385 378	641 978
Skyldige offentlige avgifter	39 946	38 489
Annen kortsiktig gjeld	65 956	61 904
Sum kortsiktig gjeld	1 718 716	1 760 004
Sum gjeld	53 746 704	55 593 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 244 468	38 037 849



Organisasjonsnr: 948 712 164
STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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 2023

Stjerneblokkveien Borettslag

17. april 2023

Selskapsnummer: 116





Velkommen til årsmøte i Stjerneblokkveien 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:

17. april 2023 kl. 17:30, Velferden.

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 Styret
7. Fastsettelse av honorar Valgkomite
8. Innkomne forslag: Fartsdump mellom oppgang 10 og 23
9. Innkomne forslag: Etablering av ansvarsområde på loftene
10. Innkomne forslag: Opphevelse av båndtvang gjeldende katt
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Stjerneblokkveien 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

[Navn] 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000



Sak 7

Fastsettelse av honorar Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomite foreslås satt til kr. 6000

Forslag til vedtak

Valgkomites godtgjørelse settes til kr 6000

Sak 8

Innkomne forslag: Fartsdump mellom oppgang 10 og 23

Forslag fremmet av:

Ingrid Røed-Matz, Benjamin Matz og Hege Lutro

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er fortsatt et problem med at biler kjører for fort på veiene i borettslaget. Vi foreslår en fartsdump til på veien som går forbi nummer 10 og videre til nummer 23.

Styrets innstilling

Styret har de siste årene forsøkt å få til dette. Dessverre har ikke vi fått godkjenning fra Bymiljøetaten på å få etablere fartsdump mellom oppgang 10-23. Vi stiller oss ellers bak dette forslaget og ønsker å fortsette å gjøre nye forsøk på å få dette på plass.

Forslag til vedtak

Borettslaget søker om å etablere fartsdump mellom oppgang 10 og 23.

Sak 9

Innkomne forslag: Etablering av ansvarsområde på loftene

Forslag fremmet av:

Bjørn Olsen og Samin Madsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det er mye rot og rusk på loftene, og vaktmester kan ikke klare å holde orden på alle loftene. Derfor vil vaktmester foreslå at man går tilbake på de gamle reglene som man en gang hadde i borettslaget. Det var slik at dem som hadde boder på loftet har et ansvarsområde på gulvet som er rett utfor boden og over hele bredden til motsatt side. Dette området skulle beboer holde ryddig og rent til enhver tid. Det skal da kostes for støv og rusk, og sørget for at det skal ikke settes gjenstander i det området.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget, og er enig i at beboerne må i større grad ta ansvar for fellesarealene i sine oppganger. Vaktmester og styret bruker mye tid på å rydde opp og lete frem de som setter fra seg gjenstander i fellessonene, og dette vil bidra til at beboerne i større grad tar eierskap til sitt bomiljø.

Forslag til vedtak

Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde det rent og ryddig utenfor sin bod.

Sak 10

Innkommne forslag: Opphevelse av båndtvang gjeldende katt

Forslag fremmet av:

Sebastian De Linde

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Kattedyr bidrar med å bekjempe smågnagere, jordrotter og mus.

Vedtektens §9 endres til:

Dyrehold av hund eller katt er tillatt i Stjerneblokkveien borettslag. En generell erklæring om dyrehold skal signeres ved anskaffelse av dyret eller på det tidspunkt andelseier anskaffer seg leiligheten i borettslaget. Erklæringen er vedlagt husordensreglene. Det er båndtvang på borettslagets område for hund. Det forventes at man umiddelbart fjerner ekskrementene etter dyret. Skade på borettslagets eiendom, som beviselig er utført av dyret, må erstattes av andelseieren. Den enkelte andelseier må påse at hans dyrehold ikke er til sjanse for andre i borettslaget, enten med lukt, lyd eller annet.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget, og er enige i at båndtvang for katter bør fjernes.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres slik det er beskrevet i forslaget.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Silje De Linde
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Benjamin Lønne Røsler
Valgkomiteens innstilling.
- Partheepan Muruganathan
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Eliza Vitri Handayani
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Olsen.
Valgkomiteens innstilling.
- Hege Lutro.
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Per Berg
Valgkomiteens innstilling.
- Samin Madsen
Valgkomiteens innstilling.



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:

- Silje De Linde

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bente Ohna



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Syed Faher Abbas	Kjul Terrasse 32 B
Nestleder	Bente Geeti Ohna	Stjerneblokkveien 18
Styremedlem	Kristin Dahl	Stjerneblokkveien 7
Styremedlem	Silje De Linde	Stjerneblokkveien 20
Styremedlem	Andreas Rørslett	Stjerneblokkveien 2
Varamedlem	Tabinda Qureshi	Micheletveien 38 D
Varamedlem	Marlene Mari Slydahl	Stjerneblokkveien 19
Varamedlem	Wing Sum Tsui	Stjerneblokkveien 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Syed Faher Abbas Kjul Terrasse 32 B

Varadelegert

Bente Geeti Ohna Stjerneblokkveien 18

Valgkomiteen

Samin Madsen

Kevin Espevoll Njoroge

Stjerneblokkveien 18

Stjerneblokkveien 7

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har ingen fast kontortid, men kan treffes på Velferden i forbindelse med styremøter første mandag i måneden, eller etter avtale.

Styret kan kontaktes på telefon 988 42 700, og e-post styret@stjerneblokkveien.no. Se Stjerneblokkveien Borettslags hjemmeside på www.stjerneblokkveien.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Stjerneblokkveien Borettslag

Borettslaget består av 207 andelsleiligheter.

Stjerneblokkveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948712164, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

105 61

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 2004.



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.

Stjerneblokkveien Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid har heldigvis ikke vært påvirket av Covid-19 som tidligere år. Dette ga flere muligheter, og styret har benyttet dette til å blant annet arrangere sommerfest for første gang på flere år.

Gjennom det siste året har styret behandlet 106 saker i løpet av 14 styremøter.

Styret har i løpet av det siste året gjennomført styremøte første mandag i måneden. Periodevis har vi avviket fra dette for å tilrettelegge for at alle styremedlemmer skal delta på de ordinære styremøtene. Styret har i hovedsak gjennomført fysiske møter i Velferden, men har også gjennomført noen få digitale møter da behovet har tilsagt at det ikke var mulig å vente til neste ordinære styremøte. Beboerne har hatt muligheten til å møte styret under gjennomføringen av ordinære styremøter på Velferden. Gjennom det siste året har alle varamedlemmer blitt innkalt til å delta på alle styremøter, og de har hatt anledning til å delta i alle aspekter av styrets arbeid. Varamedlemmene har selv hatt friheten til å velge hvilket prosjekt og møter de har ønsket å delta på. Dette har gitt dem et unikt innblikk i hva styrets arbeid går ut på, og hva som er omfanget av arbeidet.

Styret har gjennom året arrangert noen beboersamlinger på dagtid, men dette har avtatt med tiden grunnet lav oppslutning. Dette var et populært tiltak når dette ble startet opp i 2020, og vi håper at interessen blant beboerne vil være til stede dersom tiltaket gjenopptas på nytt i fremtiden.

Julegrantenningen som ble gjennomført første advent i desember hadde god oppslutning med ca. 60 store og små som var innom Velferden eller møtte opp ute ved juletreet. Det var god stemning med runder rundt juletreet, sang og hygge i Velferden for store og små etter at juletreet var tent – vi fikk attpåtil besøk av julenissen, som var populær blant de yngste barna som fikk med seg godteposer.

Velferden har gjennom året vært utleid de fleste helger. Og det har blitt gjort enkelt vedlikehold av Velferden gjennom våren 2023. Her ønsker vi å rette en spesiell takk til engasjerte og dyktige beboere som har stilt opp til dugnad og spart borettslaget for penger i forbindelse med oppussingen.

Stjernenytt har blitt utdelt månedlig gjennom det siste året både på norsk og engelsk. I tillegg har styret sendt ut annen viktig informasjon utover Stjernenytt når dette har vært nødvendig.

Styret ble nødt til å øke felleskostnadene med 5% for 2023 grunnet høye prisøkninger som berører borettslaget. Økningen har derimot blitt holdt på et minimumsnivå på bakgrunn av den stabile økonomiske situasjonen vi har i borettslaget. Men dette er i tillegg godt hjulpet av at vi sparte ca. 700.000 kr på å ikke videreføre en kollektiv TV-avtale. Høye strømpriser over lengre tid, i kombinasjon med økte vann- og avløpsgebyrer (23,4% økning) og økt renovasjonsgebyr for 2023 (13%) har spist opp denne besparelsen.

Mens beboerne fikk en økning av felleskostnadene på 5%, så ble leietakerne (butikken og barnehagen) justert med 10%. Vi regulerte i tillegg kostnaden for å ha innlagt strøm i boden fra kr. 50 til kr. 75 i måneden. Vaskeriet ble prisregulert med ny pris for vask på kr. 5 (tidligere kr. 2), mens tørk i 90 minutter nå koster kr. 10 (tidligere kr. 5). Prisen for å vaske klær i Stjerneblokkveien er fortsatt på et ganske lavt nivå sammenlignet med nærliggende borettslag, og hva det faktisk koster å vaske klær i vaskeriet.

Økning av felleskostnader hadde ligget på ca. 20% dersom den kollektive TV-avtalen hadde blitt videreført i tillegg til at borettslaget måtte håndtere kraftige kostnadsøkninger i markedet.

Utover dette har styret behandlet en rekke beboerklager og klager på parkeringsselskapet gjennom det siste året.

Øvrige saker av betydning er redegjort nedenfor – oversikten er ikke uttømmende;

Reklamasjonssak mot Askim og Mysen Rør & AF-Gruppen er endelig ferdig (del 1)

Siden 2014 har borettslaget hatt en reklamasjonssak gående mot ovennevnte entreprenører etter at de i 2011 rehabiliterte rør-systemet i borettslaget. Reklamasjonen går ut på at borettslaget har fått et produkt som ikke fungerer. I korte trekk har inlinerne som ligger i dette rør-i-rør-systemet korrodert grunnet varmtvannet og medført at flere beboere over flere år var plaget med plast i blandebatteriet på kjøkken og bad. Selv om problematikken varierte fra oppgang til oppgang, mente styret at dette ikke var holdbart.

For noen år siden ble inlinerne i 1. og 2. etasje fjernet fra samtlige oppgang, mens inlinerne den gang ikke ble fjernet fra 3. etasje. Årsaken til dette var at det ikke fantes inspeksjonsluker som ga enkel adgang til disse inlinerne. Entreprenørene mente at det var styret den gang i 2011 som ikke ønsket inspeksjonsluker i 3. etasje for å spare penger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for påstanden.

Som de fleste beboere kjenner til, så har saken vært til behandling hos forliksrådet de siste årene. Saken har gjentatte ganger blitt utsatt etter at entreprenørene kom med lovnader om at de skulle iverksette tiltak som skulle fjerne plast i vårt drikkevann.

Kort tid etter fjorårets generalforsamling endret styret strategi, og motsatte seg ny utsettelse av forhandlinger i forliksrådet. Vi mente at entreprenørene ikke hadde levert på tidligere løfter, og forsøkte å trenere saken. Vi krevde derfor at entreprenøren skulle fremlegge en tydelig fremdriftsplan for når og hvordan disse inliner-rørene skulle fjernes. Uten en slik plan var vi ikke interessert i nye utsettelser.

Som en del av denne forhandlingen ble vi enige om å påkoste nye inspeksjonsluker i alle 3. etasjer i borettslaget. Dette hadde en kostnad på over en million kroner for borettslaget.

Som et resultat av at styret var villig til å påkoste inspeksjonsluker, igangsatte Askim og Mysen Rør AS arbeidet med å fjerne siste rest av inliner-rør i borettslaget. De har i tillegg spylt alle rørene slik at eventuelle plastrester skulle forsvinne.

Vi kunne dermed konkludere med at reklamasjonen endelig var ferdig i midten av september 2022 etter flere års kamp for å finne en løsning.

Nå starter arbeidet sammen med vår advokat på å få refundert en del av prisen vi betalte for denne løsningen. Vi er av den oppfatning at borettslaget har betalt for et produkt som aldri har fungert etter hensikten. Løsningen var foreslått av entreprenøren og de må derfor sikre at produktet fungerer slik de markedsførte og solgte dette inn til borettslaget. Dette blir en del av det viktige arbeidet det nye styret skal fortsette med.

OBOS OpenNet er ny leverandør av internett i borettslaget

Avtalen med HomeNet utløp 01.01.2023, og styret startet tidlig med arbeidet om å innhente tilbud fra ulike leverandører som leverer fiber- og TV-løsninger til borettslag i Oslo og omegn. Gjennom prosessen har vi innhentet tilbud fra følgende leverandører; HomeNet, OBOS OpenNet, Telenor & Allente (Tidligere Viasat & Canal Digital). Samtlige leverandører bortsett fra HomeNet var på befaring som ble gjennomført med styret og vaktmester til stede. Leverandørene fikk anledning til å se på dagens anlegg som ble satt opp av HomeNet høsten 2016. Det ble tidlig avdekket at løsningen måtte oppgraderes da løsningen som var satt opp ikke var en punktbasert løsning som sikret full kapasitet til hver leilighet. Dette gjenspeiler seg i tilbakemeldingene fra beboerne som tidligere meldte om utfordringer med internett og TV når flere var påkoblet samtidig, eller det pågikk store begivenheter på TV.

Videre var fellesnevneren at samtlige leverandører påpekte at det stadig var færre som benyttet seg av en kollektiv TV-avtale som borettslag ofte har hatt historisk, dette var noe flere borettslag hadde gått vekk fra de siste årene, og vi fikk derfor skissert opp to alternativer, et som inkludert en kollektiv TV-avtale, og et som kun inneholdt internett, med valgfrihet for beboerne til å tegne egne TV-avtaler.

Tidligere har vi betalt i underkant av kr. 700 000 i året for den kollektive TV avtalen vi hadde med RiksTV. En fornyelse eller inngåelse av TV-avtale med ny leverandør hadde kostet ca. 920.000 – 1.040.000 i året, avhengig av hvilken leverandør vi hadde valgt. Sett opp mot den enorme prisveksten i samfunnet de siste årene (strøm, kommunale avgifter etc.), ville dette ha medført en minimums økning av felleskostnadene på nærmere 20% for å kompensere for kostnadsveksten i tillegg til å videreføre den kollektive TV-avtalen. Det er estimert at vi har «spart» kr. 700.000 i året på å ta bort den kollektive TV-avtalen som borettslaget betalte for. Denne besparelsen ble spist opp av økte vann- og avløpsgebyrer og renovasjonsavgiften fra 01.01.2023.

Det hører med til historien at samtlige leverandører la frem statistikk som viste at det stadig er færre og færre beboere som årlig benytter seg av den kollektive TV-avtalen.

Etter en helhetsvurdering så falt valget på OBOS OpenNet som ble etablert med den hensikt å levere stabilt fibernett til OBOS tilknyttede borettslag. Det har dessverre vært

noen utfordringer i startfasen da enkelte elementer ble ødelagt i fordelerskapet, men de fleste utfordringene ble løst i midten av februar etter at de kjørte en større oppdatering på natta. Styret følger videre med på oppetiden og hastigheten som skal være inkludert i avtalen, og vi er i løpende dialog med leverandøren.

Vi minner samtidig på at det er viktig at beboerne er flinke til å melde inn utfordringer direkte til leverandøren slik at de kan feilsøke og rette feilen. Enkelte feil ligger kun lokalt hos den enkelte beboer, og disse vil ikke alltid bli fanget opp med mindre man melder ifra!

Overgang til digital avlesning av kjennemerke på kjøretøy i Stjerneblokkveien

Fra 01.01.2023 gikk vi over til digital avlesning av kjennemerket av alle biler som står parkert på våre private parkeringsplasser. Dette har lenge vært en etterspurt tjeneste fra våre beboere, og tiden var inne for å gå bort fra de tradisjonelle plastkortene som er brukt de siste årene.

Styret startet prosjekteringen av dette prosjektet sent på våren 2022, med innledende møter med Pservice over sommeren og gjennom høsten. Etter at portalen var satt opp, startet vi registrering av biler allerede fra november.

Selv om informasjonen ble sendt ut i god tid både gjennom egne skriv, men også som informasjon på Stjernenytt i november og desember, så opplevde vi at det tok litt tid før flertallet i borettslaget hadde registrert sine biler. Vi valgte derfor å kjøre en hybrid løsning i januar i påvente av at resten av beboerne skulle få anledning til å registrere sine biler.

Det er i tillegg etablert en gjesteportal der beboerne kan registrere sine gjester mens de er på besøk. Her har vi valgt å gå for to løsninger. Gjester kan enten registrere seg på 6 timers parkeringen (denne kan forlenges når tiden har utløpt), eller de kan registrere seg på 48 timers parkeringen, men dette alternativet har en karantene på 24 timer før bilen kan registreres i gjesteportalen på nytt.

Vi har videreført praksisen fra tidligere år om at de som disponerer garasje kun skal få registrere et kjøretøy i systemet. Hensikten med å få tildelt garasje er at denne skal brukes til å parkere beboerens kjøretøy. Det er flere som fortsatt bruker garasjelegget som lagringsplass, og dette har blitt fulgt opp gjennom perioden og strammet inn. Styret kommer til å fortsette med å rette søkelys på dette fremover i samarbeid med garasjelaget.

Oppbemanning av Garasjelaget

Over flere år har Håvard Rønningen drevet garasjelaget med bravur. Nå er tiden kommet for å skape et større team rundt garasjelaget, og teamet kommer gradvis til å utvides til å bestå av en leder for laget, samt 2-3 beboere som ønsker å bistå med litt forefallende arbeid.

Typiske eksempler på slik arbeid kan være enkle reparasjoner, beisning av garasjene, klipping av gress rundt garasjene, og annet forefallende som det måtte være behov for.

Gjennom vinteren har styret sammen med Garasjelaget jobbet med å få på plass dette teamet. I første omgang ble det sendt ut brev til alle eiere av garasjer i borettslaget, men dette ble også utlyst gjennom Stjernenytt slik at andre interessenter også kunne melde sin interesse.

Teamet vil formelt konstitueres i løpet av våren 2023 med Håvard Rønningen som øverste leder. Hele teamet, samt Garasjelaget skal til enhver tid rapportere til styret som er det øverste organet i borettslaget.

Ansettelse av ny vaktmester fra 01.03.2023

Vår trofaste vaktmester over mange år, Samin Madsen gikk av med pensjon 28.02.23, og ny vaktmester Bjørn Gunnar Olsen ble ansatt på permanent basis. Vi har fått mange gode tilbakemeldinger på Bjørn som har vært fast ferievikar siden desember 2022.

Samin har vist et unikt engasjement i sin rolle som vaktmester, og har lagt ned utallige timer i løpet av sin fritid for å stille opp der det trengs. Samin kan beskrives som en som er opptatt av beboernes og borettslagets ve og vel, og har ofret mye fritid for beboernes beste. Dette setter både styret og beboerne stor pris på, og vi ønsker han en fantastisk tid som pensjonist i tiden fremover.

Han vil den første perioden av pensjonstilværelsen sin vikariere for Bjørn de få gangene dette trengs.

Status nedgravde avfallsbrønn

Kort tid etter generalforsamlingen i fjor ble det sendt søknader til Rennovasjonsetaten, Bane NOR og Bymiljøetaten for å sette i gang med arbeidet. Entreprenøren (BK-anlegg) har mottatt godkjenning fra Bane NOR på å sette i gang gravearbeidet, men vi venter med å sette i gang arbeidet inntil de også gir tillatelse til å operere med kranbil innenfor 30 meter fra høyspentkabler som går langs toglinjen. Årsaken til at vi ønsker å ha begge tillatelsene på plass er at det ikke skal oppstå utfordringer i etterkant. I ytterste konsekvens kan vi ende opp med å ikke få lov til å benytte oss av de nedgravde avfallsbrønnene dersom sistnevnte tillatelse ikke blir gitt. Det vil derfor være fornuftig å avvente siste godkjenning før vi investerer i dette tiltaket.

Ellers venter vi også på endelig tillatelse fra Bymiljøetaten, ettersom de må omregulere deler av den kommunale parkeringsplassen utenfor oppgang nr. 9. Dette for at renovasjonsbilen skal komme til. Det er for øvrig sendt inn et fravikssøknad som skal danne grunnlaget for å få godkjenning til å grave på kommunal grunn.

Rennovasjonsetaten har godkjent prosjektet, men vi har kommet til enighet med dem om å vente på Bane NOR før vi igangsetter arbeidet. Det ble senest i februar sendt en purring til Bane NOR og Bymiljøetaten for å få fremgang i prosjektet.

Etter at prosjektet er slutført, vil det legges kantsteiner langs veien som går i borettslaget mellom oppgangene 10-23 for å løfte helhetsinntrykket i borettslaget.

Status etablering av gangfelt opp fra Maria Dehli vei

Styret fikk godkjenning av generalforsamlingen i fjor til å gå i gang med arbeidet for å få etablert gangfelt opp fra Maria Dehli vei og opp til borettslaget (parkeringsplassen ved Nærbutikken).

Vi har siden våren 2022 gjentatte ganger tatt kontakt med Bymiljøetaten for å få forgang i behandlingen av søknaden vår. Foreløpig har vi ikke fått endelig svar, men basert på diskusjonene med saksbehandleren, så ser de heller ikke problematikken med at veibredden er mye smalere på vinteren, og at det ferdes en del tungtransport (varelevering til butikken), og biler som kjører i høy hastighet opp og ned fra borettslaget.



Etableringen av gangfeltet skulle sikre beboerne som ferdes på denne veien som fotgjengere, med barnevogn eller med rullator.

Beboervandring

På sensommeren arrangerte vi en beboervandring for alle beboere i borettslaget. Dette ble initiert etter at enkelte beboere hadde uttrykt sin bekymring ettersom Ukraina- og Russland-konflikten eskalerte. Gjennom denne vandringen fikk beboerne anledning til å bli kjent med borettslagets arealer, samt hvilket muligheter og aktiviteter som pågår i borettslaget. Vi gikk gjennom samtlige bomberom i borettslaget, samt de få aktivitetsrom vi har som står disponibelt for våre beboere.

Oppgradering av nøkler til alle loft- og kjellerboder

De siste årene har vi hatt utfordringer med at det ikke var anledning til å ordne nye nøkler til inngangsdøra inn til våre loft- og kjellerboder. Årsaken til dette var at nøklene tilhørte en gammel låsemekanisme som hadde en lavere sikkerhetsklarering enn det som er påkrevd for slike dører i dag. Vi ble derfor nødt til å bytte alle låser høsten 2022, og alle andeler fikk 2 stk nye nøkler til disse dørene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold hvor det er brukt rundt 1 000 000 mindre enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteoppgang.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Stjerneblokkveien Borettslag har lån i Handelsbanken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er på kroner 225 624,-. Dette er en økning på kroner 9094,- fra 2022.

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stjerneblokkveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 regnskapførerselskap



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, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 712 164, KUNDENR. 116

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 099 243	2 037 493	2 099 243	1 141 867
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 053 718	2 206 583	878 000	1 515 600
Tilbakeføring av avskrivning	14 17 750	17 750	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-88 750	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -2 027 734	-2 073 833	-2 107 000	-1 743 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 111	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-957 377	61 750	-1 229 000	-227 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 141 866	2 099 243	870 243	914 467

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 860 583	3 859 247
Kortsiktig gjeld	-1 718 717	-1 760 004
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 141 866	2 099 243



STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 712 164, KUNDENR. 116

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 718 640	10 510 578	10 715 000	11 383 000
Andre inntekter	3	156 377	301 610	35 000	70 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 875 017	10 812 188	10 750 000	11 453 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-673 301	-628 705	-691 000	-831 000
Styrehonorar	5	-300 000	-320 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-17 750	-17 750	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 875	-10 045	-13 000	-15 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-216 530	-211 250	-218 000	-228 000
Konsulenthonorar	7	-31 278	-41 202	-70 000	-35 000
Kontingenter		-41 400	-41 400	-42 000	-41 400
Drift og vedlikehold	8	-1 979 493	-1 731 974	-3 055 000	-1 605 000
Forsikringer		-534 908	-472 587	-505 000	-590 000
Kommunale avgifter	9	-1 712 280	-1 632 647	-1 690 000	-1 948 000
Kostnader sameie		-2 400	-1 800	-3 000	-3 000
Energi/fyring		-1 512 369	-1 221 832	-1 100 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-856 357	-747 786	-760 000	-450 000
Andre driftskostnader	10	-608 931	-650 392	-594 000	-583 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 505 872	-7 735 370	-9 047 000	-8 135 400
DRIFTSRESULTAT		2 369 145	3 076 818	1 703 000	3 317 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	66 893	56 069	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-1 382 320	-926 304	-875 000	-1 852 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 315 427	-870 235	-825 000	-1 802 000
ÅRSRESULTAT		1 053 718	2 206 583	878 000	1 515 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 053 718	2 206 583		



STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 712 164, KUNDENR. 116

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 694 300	10 694 300
Tomt		23 400 000	23 400 000
Andre varige driftsmidler	14	66 552	84 302
Miljøbankkonto, øremerket		223 033	0
SUM ANLEGGSMIDLER		34 383 885	34 178 602
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-243	300
Forskuddsbetalte kostnader		6 797	186 244
Driftskonto OBOS-banken		2 146 820	2 053 424
Driftskonto OBOS-banken II		0	49 000
Skattetrekkkonto OBOS-banken		16 762	17 529
Sparekonto OBOS-banken		690 447	1 552 750
SUM OMLØPSMIDLER		2 860 583	3 859 247
SUM EIENDELER		37 244 468	38 037 849
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 207 * 100		20 700	20 700
Udekket tap	15	-16 522 937	-17 576 655
SUM EGENKAPITAL		-16 502 237	-17 555 955

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	51 104 766	53 132 500
Borettsinnskudd		701 300	701 300
Avsetning bomiljøtiltak		221 922	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		52 027 988	53 833 800

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		385 378	641 978
Skyldige offentlige avgifter	17	39 946	38 489
Påløpte renter		627 525	318 037
Påløpte avdrag		599 912	699 596
Annen kortsiktig gjeld	18	65 956	61 904
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 718 717	1 760 004

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **37 244 468** **38 037 849**

Pantstillelse	19	62 416 300	62 416 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2023

Styret i Stjerneblokkveien Borettslag

Syed Faher Abbas /s/

Kristin Dahl /s/

Silje De Linde /s/

Andreas Rørslett /s/

Bente Geeti Ohna /s/

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

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

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	10 436 640
Forretningslokale	250 656
Strøm til bod	28 300
Eiendomsskatt	3 044
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 718 640

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

Automatpenger	46 880
Antenneleie	33 047
BaneNord	5 000
Lager	15 000
Nettinnbetalinger	6 500
Nøkler	900
Oslo kommune	22 050
Utleie	27 000
SUM ANDRE INNTEKTER	156 377

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-468 085
Påløpte feriepengar	-65 768
Arbeidsgiveravgift	-120 195
Pensjonskostnader innskudd	-12 596
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-671
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Arbeidsklær	-3 379
SUM PERSONALKOSTNADER	-673 301

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 141, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 028
SUM KONSULENTHONORAR	-31 278

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

Aaslund AS	-855 700
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-855 700
Drift/vedlikehold bygninger	-534 574
Drift/vedlikehold VVS	-25 463
Drift/vedlikehold elektro	-5 739
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 674
Drift/vedlikehold brannsikring	-136 414
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-320 929
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 979 493

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 049
Vann- og avløpsavgift	-1 215 389
Feieavgift	-42 323
Renovasjonsavgift	-451 519
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 712 280

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-155 614
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 853
Driftsmateriell	-1 094
Lyspærer og sikringer	-6 370
Renhold ved firmaer	-282 730
Andre fremmede tjenester	-7 730
Kontor- og datarekvisita	-46 889
Trykksaker	-7 593
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 141
Andre kontorkostnader	-1 018
Telefon, annet	-6 816
Porto	-320
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 231
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-33 072
Gaver	-776
Bank- og kortgebyr	-3 106
Velferdskostnader	-11 078
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-608 931

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 941
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 758
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 194
SUM FINANSINTEKTER	66 893

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 382 320
SUM FINANSKOSTNADER	-1 382 320

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1952	9 223 600
Oppskrevet 1972	1 470 700
SUM BYGNINGER	10 694 300

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.105/bnr.61

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



20

Stjerneblokkveien Borettslag

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost for traktor		
Tilgang 2021	88 750	
Avskrevet tidligere	-17 750	
Avskrevet i år	-17 750	
		53 250
Høytrykkvasker		
Tilgang 2015	20 329	
Avskrevet tidligere	-20 328	
		1
Sandsilo		
Tilgang 2016	67 594	
Avskrevet tidligere	-67 593	
		1
Innskudd garasje		
Kostpris	1 200	
		1 200
Traktorgarasje nr. 1		
Kostpris	3 100	
		3 100
Traktorgarasje nr. 3		
Kostpris	9 000	
		9 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		66 552
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-17 750

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,99 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017

-61 700 000

Nedbetalt tidligere

8 567 500

Nedbetalt i år

2 027 734

-51 104 766**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-51 104 766****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-16 762

Skyldig arbeidsgiveravgift

-23 184

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-39 946**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-65 768

Gebyrer

-188

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-65 956**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

701 300

Pantelån

51 104 766

Påløpte avdrag

599 912

TOTALT

52 405 978

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

Bygninger

10 694 300

Tomt

23 400 000

TOTALT

34 094 300



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85209689. 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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2022 - 2023	Ny leverandør bredbånd	Inngått ny avtale med OBOS OpenNet om fiberbredbånd.
2021 - 2022	Inspeksjonsluker	Installert inspeksjonsluker i alle 3. etasjer.
2020 - 2021	Piper og takluker	Tetting av lekkasjer rundt piper og takluker.
2020 - 2021	Ladestasjoner	Ladestasjoner for EL-biler montert og ferdigstilt i oktober 2020.
2020 - 2021	Parkeringsplasser	Utvidelse av parkeringsarealer ved oppgang 1 til 6 og fra oppgang 14 til 18. Arbeidet utført av BK-anlegg.
2019 - 2020	Betalingsystem	Etablert betalingssystem i vaskeriene.
2018 - 2019	Balkonger	Rehabilitering og maling av balkonger og terrasser.
2017 - 2018	Fibernet	Utbygging av fibernet.
2017 - 2018	Stigeledninger	Utskiftning av elektriske stigeledninger til sikringsskapene i utearealer og vaskeriene.
2014 - 2016	Rehabilitering piper og skorstein	
2013 - 2016	Skifte av vinduer / inngangsdører	
2011 - 2012	Rehabilitering av rør og våtrom	
2010 - 2010	Nye tørkeskap i vaskeriene	
2009	Forprosjekt utskifting av rør"	Forprosjekt utskifting av rør for vann og avløp
2007	Nytt vaskeriestyr, 3 nye tørketromler	
2006 - 2007	Utskifting av trapper mot Grorudveien	
2004	Kjøp av tomten	
2002 - 2003	Utbedring av butikklokale	Utbedring av butikklokale med nytt gulv
2002	Montering av klimaanlegg i barnehagen	
1993	Alle blokkene er etterisolert	og kledd med teglestensfasader og nye større balkonger
1991	Oppussing av oppgangene	
1990	Nye stigeledninger	
1988	Oppussing av vaskeriene med nye maskiner	
1987	Nye utgangsdører med calling	
1986	Nye tak	
1978	Nye vinduer	



SØRJORDET GARASJELAG

ARSBERETNING M.M. FOR 2022.

Årsrapport 2022.pdf

Garasjeanlegget har sin beliggenhet på Stjerneblokkveien borettslag's område på sletten nedenfor oppgangene 18 og 19 ut mot Fossumbekken som renner i dalen nedenfor. Hele anlegget består av 97 enheter for bil og en litt større enhet for borettslagets traktor. Garasjene slik de står i dag ble oppført i tre byggetrinn i perioden 1968 – 1972, og det ble nedlagt mye dugnadsarbeid av borettslagets andelseiere ved byggingen. Bl a ved støping av grunnmurene.

Garasjene er forsikret i Jernbanepersonalets Bank og Forsikring, og avtalen dekker brann og naturskade.

Restaurering av portene i øvre rekke i retning mot parsellhagen ble ferdig i 2022. Disse mangler nå et strøk beis, og skulle da være i utmerket stand. Garasjene for øvrig er også i bra stand alderen tatt i betraktning.

NOEN KOMENTARER TIL REGNSKAPET.

KA Wang, elektriker: Vi måtte montere ny fotocelle som tenner utelampene mellom portene bortover, da denne hadde tatt kvelden. Ikke så rart fortalte elektrikereren, for den var steingammel. Kanskje fra da det elektriske anlegget ble montert.

Likeså måtte vi bytte bevegelsessensorene til lyset i de høye mastene da disse var ødelagt av fotballsparking, påkjørsel av en høy bil, og et par av vanninntrenging, kortslutning. Slike ting koster penger som vi ser, og kom på kr. 24178,- m moms.

Diverse innkjøp: Herunder kommer ting som garasjeansv har kjøpt inn og fått igjen penger for. Eks bensin til gressklipper, skruer til portene, ugressspray, tråd til gresstrimmer, noe trematerialer og litt kontorrekvisita.

Oppgr lys i male/snekkerrom: I et rom i kjelleren i oppg 20 disponerer garasjelaget noe plass. Her kan man stå med diverse småreparasjoner av ting til garasjene samt beising av treverk til porter o l. Her var så dårlig lys, bare et par enkle pærer i taket, så vi kjøpte inn større pærer og noen ekstra lamper og fikk satt opp. Pål Knutzen fikset dette, og det ble meget bedre.

Ellers så ser vi at økonomien i laget er meget bra. Det ble et overskudd i 2022 på kr. 35687,75, og derfor holder vi felleskostnadene på samme nivå i 2023 som i 2022, kr. 100,- pr måned. Pris garasjer, 20.000,-.

LADING AV EL-BIL.

Spørsmål om lading av el-bil i garasjene dukker stadig opp. Elektriker som vi har hatt på befaring angående dette, har gitt tydelig beskjed om at det ikke må tillates da det er stor risiko for brann. Årsaken er at det elektriske opplegget er gammelt og underdimensjonert for dette bruk. Så derfor: **Ingen lading av el-bil i garasjene.** Det henvises til plassene som er anordnet ved veien utenfor oppgangene 16 – 18. Saken ble også omhandlet i årsberetningen for 2021.

SALG/OVERDRAGELSE AV GARASJER.

Ventelisten for kjøp av garasje har skrumpet betydelig inn den senere tid, og i skrivende stund har vi bare 4 på lista. Årsaken til dette er nok at det er noen som har solgt garasjen tilbake til laget istedetfor å selge den med leiligheten ved fraflytting, eller at de ikke har

32 av 36

Vedlegg 1



bruk for den lenger.

Se forøvrig årsberetningen for 2021 hvor salg/overdragelse av garasjer er utførlig omhandlet. Spesielt avsnittet om leieforholdets varighet.

Her står også litt om salg av leilighet m. 2 garasjer. Her skal den ene garasjen tilbake til laget. Husk også leiekontrakten, den skal inn til gar ansv for påføring av nytt navn og dato for overdragelsen.

Fortsatt står det en del garasjer som ikke er i bruk. Eier av disse bes ta en vurdering om man kan selge. Da får andre nytte av den. Pris: 20.000,-.

TILHENDEREN.

Vi har en tilhenger som leies ut til medlemmer i laget, og andre som måtte ønske det i borettslaget. Leien er kr. 30,- pr dag eller påbegynt dag. Henvendelse om leie skjer til gar. ansv. Tlf 48 15 87 67. Tilhengeren står i garasje 25 ved søppelkontaineren.

Ved oppsetting av skillevegg mellom garasjene skal det kun brukes gipsplater eller andre brannhemmende materialer. Ikke spon eller andre trematerialer. (Jfr brannforskriftene).

Er det ikke skillevegg mot naboen, husk å låse garasjen når du forlater den.

Erstatningsansvar kan bli gjort gjeldende hvis man slurver med dette.

Meld fra hvis uregelmessigheter oppdages når du ferdes i anlegget.

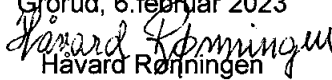
Regnskapet for 2022 er nå avsluttet, og det tilsier fortsatt drift av laget.

Man er ikke kjent med forhold inntrådt etter regnskapsavslutningen som er av betydning for lagets virksomhet.

Alle som bruker garasjeanlegget oppfordres til å ta hensyn til miljøet etter de samme retningslinjer som gjelder for borettslaget.

Garasjeanlegget i seg selv forurenser ikke det ytre miljøet i vesentlig grad.

Det er plassert avfallskontainer i anlegget samt tre snøryddere. Disse er plassert på enden mot parsellhagen, på enden mot lekeplassen og til høyre på vegggen når man går ut mot bekken.

Grorud, 6. februar 2023

Håvard Rønningen
gar.ansv.



SØRJORDET GARASJELAG
REGNSKAP FOR 2022
54. ORD. DRIFTSÅR

Årsrapport 2022.pdf

UTGIFTER:

Forsikringer	8508,26
ENTELIOS, strøm	17223,95
ELVIA, nettleie	268,19
K.A.Wang, elektriker	24178,-
Gjenkjøp 1 garasje	20000,-
Div. innkjøp	3106,50
Oppgr. lys i male/ snekkerverk	1004,50
Revisorer	500,-
Lønn gar.ansv	10000,-
	<u>84789,40</u>
Overskudd 2022	<u>35687,75</u>
	<u>120477,15</u>

INNTEKTER:

Innbet. felleskost.	112600,-
Hengerleie	2310,-
Kreditnotaer fra	
ELVIA	3038,49
Renter	<u>2528,66</u>
	120477,15
	<u>120477,15</u>

34 av 36

På konto 01.01.2022	587372,30
Overskudd 2022	<u>35687,75</u>
På konto 31.12.2022	<u>623060,05</u>

Grorud, 18. januar 2023.

SØRJORDET GARASJELAG

Åsvald Rønning
Åsvald Rønning
J.A.F. SEST.

Regnskapet revidert 09 / 02 -2023.

Vedlegg 1



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 17.04.23

Selskapsnummer: 116 **Selskapsnavn:** Stjerneblokkveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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