



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 562 200	10 875 017
Sum inntekter		11 562 200	10 875 017
Kostnader			
Lønnskostnad		815 029	979 301
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 750	17 750
Annen driftskostnad		5 570 501	7 508 820
Sum kostnader		6 403 280	8 505 872
Driftsresultat		5 158 920	2 369 145
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 320	66 893
Sum finansinntekter		96 320	66 893
Annen finanskostnad		2 461 120	1 382 320
Sum finanskostnader		2 461 120	1 382 320
Netto finans		-2 364 800	-1 315 427
Resultat før skattekostnad		2 794 121	1 053 718
Årsresultat		2 794 121	1 053 718
Totalresultat		2 794 121	1 053 718
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 794 121	1 053 718
Sum overføringer og disponeringer		2 794 121	1 053 718



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		34 094 300	34 094 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		48 802	66 552
Sum varige driftsmidler		34 143 102	34 160 852
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		318 553	223 033
Sum finansielle anleggsmidler		318 553	223 033
Sum anleggsmidler		34 461 655	34 383 885
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 094	-243
Andre fordringer		8 738	6 797
Sum fordringer		10 832	6 554
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 167 567	2 854 029
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 167 567	2 854 029
Sum omløpsmidler		4 178 399	2 860 583
SUM EIENDELER		38 640 054	37 244 468



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		13 728 816	16 522 937
Sum opptjent egenkapital		-13 728 816	-16 522 937
Sum egenkapital		-13 708 116	-16 502 237
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 394 037	51 104 766
Øvrig langsiktig gjeld		1 011 994	923 222
Sum annen langsiktig gjeld		50 406 031	52 027 988
Sum langsiktig gjeld		50 406 031	52 027 988
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 446 792	1 227 437
Leverandørgjeld		446 128	385 378
Skyldige offentlige avgifter		7 611	39 946
Annen kortsiktig gjeld		41 608	65 956
Sum kortsiktig gjeld		1 942 139	1 718 716
Sum gjeld		52 348 170	53 746 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 640 054	37 244 468



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370609

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 712 164
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STJERNEBLØKKVEIEN 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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 948 712 164
STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 562 200	10 875 017
Sum inntekter		11 562 200	10 875 017
Kostnader			
Lønnskostnad		815 029	979 301
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 750	17 750
Annen driftskostnad		5 570 501	7 508 820
Sum kostnader		6 403 280	8 505 872
Driftsresultat		5 158 920	2 369 145
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 320	66 893
Sum finansinntekter		96 320	66 893
Annen finanskostnad		2 461 120	1 382 320
Sum finanskostnader		2 461 120	1 382 320
Netto finans		-2 364 800	-1 315 427
Resultat før skattekostnad		2 794 121	1 053 718
Årsresultat		2 794 121	1 053 718
Totalresultat		2 794 121	1 053 718
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 794 121	1 053 718
Sum overføringer og disponeringer		2 794 121	1 053 718



Organisasjonsnr: 948 712 164
STJERNEBLOKKVEIEN 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		34 094 300	34 094 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		48 802	66 552
Sum varige driftsmidler		34 143 102	34 160 852
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		318 553	223 033
Sum finansielle anleggsmidler		318 553	223 033
Sum anleggsmidler		34 461 655	34 383 885
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 094	-243
Andre fordringer		8 738	6 797
Sum fordringer		10 832	6 554
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 167 567	2 854 029
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 167 567	2 854 029
Sum omløpsmidler		4 178 399	2 860 583
SUM EIENDELER		38 640 054	37 244 468

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	13 728 816	16 522 937
Sum opptjent egenkapital	-13 728 816	-16 522 937
Sum egenkapital	-13 708 116	-16 502 237
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 394 037	51 104 766
Øvrig langsiktig gjeld	1 011 994	923 222
Sum annen langsiktig gjeld	50 406 031	52 027 988
Sum langsiktig gjeld	50 406 031	52 027 988
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 446 792	1 227 437
Leverandørgjeld	446 128	385 378
Skyldige offentlige avgifter	7 611	39 946
Annen kortsiktig gjeld	41 608	65 956
Sum kortsiktig gjeld	1 942 139	1 718 716
Sum gjeld	52 348 170	53 746 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	38 640 054	37 244 468



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 116

Stjerneblokkveien Borettslag



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:

18. mars 2024 kl. 18:30, 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. Innkomne forslag: Flere ladestasjoner
7. Innkomne forslag: Møte med bymiljøetaten
8. Innkomne forslag: Videoovervåking
9. Innkomne forslag: Automatisk døråpner
10. Fastsettelse av honorarer til styret
11. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
12. Valg av tillitsvalgte
13. 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
Bjørnar Sollie 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 2023.pdf

Sak 6

Innkome forslag: Flere ladestasjoner

Forslag fremmet av:
Thomas Berg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det begynner og bli mye elbiler i borettslaget og vanskelig og få plass til og lade bilen.

Så flere ladepunkter må til så det blir enklere og lade for flere.

Det er også meget treg lading når mange lader samtidig. Raskere lading burde vi få på plass.

Styrets innstilling



Styret er enige i forslaget, men vi er avhengig av å få ferdigstilt nedgraving av avfallsbrønner før vi kan sette i gang arbeid med å etablere nye ladestasjoner.

Forslag til vedtak

Det etableres nye ladestasjoner.

Sak 7

Innkomne forslag: Møte med bymiljøetaten

Forslag fremmet av:

Thomas Berg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Få til en møte med bymiljøetaten/kommunen om vinter situasjonen langs veien fra nr 10-15.

Få på plass avløp/kum så vannet og snøen har noe og renne ned i. Og kanskje fjerne parkering langs veien slik at det blir lettere for gående og biler og passere fra nr 10-15.

Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak forslaget om møte med BYM.

Det er forskjellig entreprenør som har tilbudet med vinbterdrift og ser da ikke at dette er hensiktsmessig.

Beboer henstilles til å sende klage til BYM ved vintersituasjonen.

Forslag til vedtak

Avtale med bymiljøetaten

Sak 8

Innkomne forslag: Videoovervåking

Forslag fremmet av:

Ingrid Røed-Matz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret gjør en utredning av hvorvidt det er mulig å få til kameraovervåking av områdene ute hvor søppeldunkene står og der de nedgravde søppeldunkene kommer til å stå, samt skaffe info om hvor mye det eventuelt vil koste.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.



Det er strenge regler fra datatilsynet å montere kameraovervåking. Sjøppeldunkene/nedgravde er nært opptil en kommunal vei, det er gjennomgående trafikk av tilfeldige forbipasserende

Forhåpentligvis vil utfordringen med forsøpling på utsiden av søppeldunkene bli redusert med nedgravde søppeldunker.

Forslag til vedtak

Styret skal utrede videoovervåking

Sak 9

Innkommne forslag: Automatisk døråpner

Forslag fremmet av:

Ingrid Røed-Matz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag er det lagt opp til at man må bruke to hender for å åpne ytterdøren for å komme seg ut av blokkene, en til å holde "låsvideren" og en til å dytte opp døra. Det er ikke så lett for alle, av ulike årsaker. Vi foreslår montering av automatisk døråpner, i form av en knapp/bryter på veggen i inngangspartiet. Da opprettholder vi at døren er låst når den er lukket, men gjør det samtidig mindre komplisert å komme seg ut.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Det er en for stor kostnad pr dags dato å skifte ut velfungerende utgangsdører i alle oppgangene.

Om det er enkelte beboere som har behov for døråpner i oppgangen så henvises det til hjelpemiddelsentralen.

Forslag til vedtak

Det monteres automatiske døråpnere på alle utgangsdører.

Sak 10

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000.



Sak 11

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse valgkomiteen foreslås satt til 6000 kroner.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 6000 kroner

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mustafa Øtgun
Valgkomiteens innstilling
- Tom Robert Gabrielsen
Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Olsen
Valgkomiteens innstilling
- Hege Lutro
Valgkomiteens innstilling
- Kristin Dahl
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 medlem valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Martin Tveiten Helgeby
Valgkomiteens innstilling
- Werner Løwensprung
Valgkomiteens innstilling



Sak 13

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:

- Benjamin Lønne Røslér



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Silje De Linde	Stjerneblokkveien 20
Nestleder	Bente Geeti Ohna	Stjerneblokkveien 18
Styremedlem	Kristin Dahl	Stjerneblokkveien 7
Styremedlem	Eliza Vitri Handayani	Stjerneblokkveien 8
Styremedlem	Benjamin Lønne Røslér	Stjerneblokkveien 21
Varamedlem	Hege Lutro	Stjerneblokkveien 10
Varamedlem	Berit Olsen	Kulturhusgata 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Silje De Linde Stjerneblokkveien 20

Varadelegert

Bente Geeti Ohna Stjerneblokkveien 18

Valgkomiteen

Samin Madsen Stjerneblokkveien 18

Per Berg Stjerneblokkveien 23

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Gjennom det siste året har styret behandlet 167 saker i løpet av 12 styremøter. Styret har i løpet av det siste året gjennomført styremøte første mandagen i måneden. Styret har gjennomført fysiske møter i Velferden. Beboerne har hatt muligheten til å møte styret under gjennomføringen av ordinære styremøter. Varamedlemmene har selv hatt friheten å velge møter de har ønsket å delta på. Dette har gitt de innblikk på hva styrets arbeid går ut på.

Styret har arrangert sommerfest med grilling og leker for store og små. Det var en fin oppslutning å koselig samvær.

Julegrantening ble gjennomført første søndagen i advent å små og store sang og gikk rundt juletreet. Nissen kom også på besøk med godteposer til barna. Etterpå var det samling i Velferden med gløgg og pepperkaker.

Velferden har vært utleid mange helger i løpet av året. Det trengs en dugnad til å få malt siste rommet.

Stjernenytt har blitt levert ut hver måned gjennom det siste året på norsk og engelsk. I tillegg så har det vært sendt ut en del annet viktig informasjon.

Det ble vedtatt å øke felleskostnadene med 13% fra 01.01.2024

Styret har forsøkt å øke så lite som mulig, men vi ser gjennom budsjettprosessen at det vil være krevende fremover hvis vi ikke tar grep. Det er også varslet en del økte kostnader fra diverse leverandører som gjør dette nødvendig.

De kommunale avgiftene øker mye i 2024. Vann og avløp øker med 20,7%, renovasjonsavgiften med 8% og feieavgiften øker med 145%. I tillegg vil nye og større søppelbrønner gjøre at avgiften for borettslaget øker. Kun de kommunale avgiftene ventes det dermed en økning på rundt 700 000,- kroner det kommende året.

Det betyr at størsteparten av økningen i felleskostnadene allerede er brukt opp kun på kommunale avgifter. Når vi da vet at det i fremtiden vil komme større vedlikehold slik at borettslaget er nødt til å bygge opp kapital for å få unna vedlikehold for fremtiden.

Ansettelse av ny vaktmester 26.02.2023

Da vaktmester Samin Madsen gikk av med pensjon 28.02.23 ble ny vaktmester ansatt, men det skulle vise seg at det ble helsemessig utfordringer for han. Så vi måtte leie inn Samin på nytt for en periode. Så leide vi inn et firma som ikke fungerte tilfredsstillende. Så da ble Samin innleid igjen, siden Samin er pensjonist tok styret avgjørelsen med å ansette fast vaktmester, og det ble Mathias Stave som vi ansatte i jobben på permanent basis. Så vi ønsker han velkommen til borettslaget.



Status for nedgravde avfallsbrønner

Igangsettingen av prosjektet vært utsatt i påvente av nødvendige tillatelser fra Bane NOR, Renovasjon- og Gjenvinningsetaten (REG), Bymiljøetaten (BYM) og Plan- og bygningsetaten.

Førstnevnte har brukt lang tid da de ikke har erfaring med lignende søknader der det skal heises kran fra renovasjonsbilen for å tømme beholderne såpass nærme høyspentledningene. I samråd med REG og entreprenøren BK-anlegg endret vi på plasseringen på de beholderne som var i konflikt med reglen om at vi ikke kan heise kran innenfor 30m fra høyspentledningene til toget. Vi trenger derfor ikke å forholde oss til Bane NOR lengre.

Vi har fått godkjenning for alle plasseringer, bortsett fra de som skal stå mellom oppgang 7 og 8. Dette er på samme plass som dagens løsning. utfordringen her er at bilene ikke parkerer langt nok inn ved hekken og dette skaper utfordringer for renovasjonsbilen. Bilene fra REG som tømmer nedgravde avfallsbrønn er større enn de som besøker oss per i dag. REG har derfor lagt ned et krav om at det må etableres parkeringsforbudtskilt utenfor oppgang nr. 9 for at REG bilen skal kunne kjøre frem til beholderne. Da disse plassene er regulert av BYM har vi blitt en kasteball i byråkratiet til Oslo Kommune. Dette ser derimot ut til å løse seg. 19.02.24 fikk vi et e-post fra BYM der de bekreftet at søknaden nå var sendt ut på høring med frist på 3 uker. Dersom det ikke oppstår noe som hindrer godkjenningen, vil vi få på plass de siste godkjenningene fra REG og BYM.

Det er også sendt inn en fravikssøknad for å kunne grave og tømme avfall på kommunal grunn. Men denne skal være en formalitet å få godkjent forutsatt at godkjenninger fra BYM og REG foreligger.

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

Forventet oppstart vil være i månedsskifte mars/april forutsatt at alle godkjenninger er på plass.

Brannvern kontroll

Vi har skiftet firma for brannvern kontroll til Aktiv Brannvern A/S å vi er veldig fornøyd med deres arbeid.

Piper og tak

Styret har jevnlig HMS kontroll av loft og samarbeider med City Takteking for oppfølging av luker og piper. For å utsette skifte av tak er vedlikehold viktig.

Reklamasjon ELN vinduer

Da er styret ferdig med reklamasjon og justering av vinduer som vi begynte på 2019-2020 Før garantien gikk ut, men koronaen stoppet hele prosjektet. Så når landet åpnet opp igjen begynte de på igjen, men så gikk de konkurs. Da fant vi heldigvis en ELN-montør som hadde startet for seg selv å han fullførte reklamasjonen.

Reklamasjonssak mot Askim og Mysen Rør & AF-Gruppen (del 2)

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 inlinerene 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.

Askim og Mysen Rør AS fjernet siste rest av inliner-rør i alle 3. etasjer etter at borettslaget påkostet nye inspeksjonsluker som sikret enkel tilgang til disse rørene. I etterkant har alle rør blitt spylt for å fjerne siste rest av plast i vårt drikkevann.

Medio februar 24 ble det sendt et brev til Forliksrådet for å beramme det utsatte forliksmøtet fra i fjor. Forliksmøte er berammet til 08.04.24.

Vi har de siste månedene jobbet intens med å identifisere faktiske merkostnader forbundet med denne reklamasjonen og har forsøkt å komme frem til en minnelig løsning sammen med AF-Gruppen og Askim & Mysen Rør AS. De har per nå vært avvisende til dette da de fraskriver seg ansvar for at vi fikk plast i vårt drikkevann (dette har de gjort i alle år). Dersom vi ikke kommer til en minnelig løsning i Forliksrådet, vil det sendes en stevning til Tingretten i Oslo i løpet av våren.

Erstatningskravet består av faktiske merkostnader forbundet med juridisk bistand, eksterne konsulenter (deriblant OBOS Prosjekt, prosjektering og analysing av omfanget av plast partikler i vårt drikkevann). I tillegg har vi inkludert merkostnader for å få på plass inspeksjonslukene i alle 3. etasjer.

Skiftning av gårdslys

Eksisterende lamper er utdatert så det gikk ikke an å skaffe lyspærer til. Vi hadde anbud og Knut Wang hadde den beste løsningen. Det blir montert i disse dager med bevegelses sensor står fast på 25% lys, og ved bevegelse kommer de opp 100%. Utelys har lyssensor som kommer opp ved mørke.

Trappevask

Vi har skiftet vaskefirma som vi har fått mye positiv tilbakemelding på, dette er en avdeling av Bygårdservice.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Stjerneblokkveien Borettslag har lån i Handelsbanken. Lånet er et annuitetslån med halvårlige forfall og en flytende rente på 5,74%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på 237 580 kroner. Dette er en økning på 11 955 kroner fra 2023. 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 13% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET SØRJORDET GARASJELAG

Borettslaget er medeier i sameiet Sørjordet garasjelag. Til orientering er resultatregnskap og balanse samt årsberetning for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten.



Til generalforsamlingen i Stjerneblokkveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stjerneblokkveien 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 regnskapsførersekke
Årsrapport 2023.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, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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.	1 141 867	2 099 243	1 141 867	2 236 260
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 794 121	1 053 718	1 515 600	3 797 600
Tilbakeføring av avskrivning	14 17 750	17 750	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 710 729	-2 027 734	0	-1 454 000
Innsk. øremerk. bankkto	-6 748	-1 111	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 094 394	-957 377	1 515 600	2 343 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 236 260	1 141 866	2 657 467	4 579 860

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 178 399	2 860 583
Kortsiktig gjeld	-1 942 139	-1 718 717
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 236 260	1 141 866



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 385 324	10 718 640	11 383 000	12 858 000
Andre inntekter	3	176 876	156 377	70 000	130 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 562 200	10 875 017	11 453 000	12 988 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-509 029	-673 301	-831 000	-990 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-350 000
Avskrivninger	14	-17 750	-17 750	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 500	-12 875	-15 000	-20 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-225 625	-216 530	-228 000	-240 000
Konsulenthonorar	7	-36 142	-31 278	-35 000	-275 000
Kontingenter		-41 400	-41 400	-41 400	-41 400
Drift og vedlikehold	8	-551 461	-1 979 493	-1 605 000	-1 983 000
Forsikringer		-604 088	-534 908	-590 000	-680 000
Kommunale avgifter	9	-2 034 152	-1 712 280	-1 948 000	-2 751 000
Kostnader sameie		-2 400	-2 400	-3 000	-3 000
Energi/fyring		-931 349	-1 512 369	-1 500 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-420 362	-856 357	-450 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-710 022	-608 931	-583 000	-600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 403 280	-8 505 872	-8 135 400	-9 219 400
DRIFTSRESULTAT		5 158 920	2 369 145	3 317 600	3 768 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	96 320	66 893	50 000	30 000
Finanskostnader	12	-2 461 120	-1 382 320	-1 852 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 364 800	-1 315 427	-1 802 000	-2 500 000
ÅRSRESULTAT		2 794 121	1 053 718	1 515 600	1 268 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 794 121	1 053 718		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 694 300	10 694 300
Tomt		23 400 000	23 400 000
Andre varige driftsmidler	14	48 802	66 552
Miljøbankkonto, øremerket		318 553	223 033
SUM ANLEGGSMIDLER		34 461 655	34 383 885
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 094	-243
Forskuddsbetalte kostnader		8 738	6 797
Driftskonto OBOS-banken		3 457 428	2 146 820
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 024	16 762
Sparekonto OBOS-banken		709 114	690 447
SUM OMLØPSMIDLER		4 178 399	2 860 583
SUM EIENDELER		38 640 054	37 244 468
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 207 * 100		20 700	20 700
Udekket tap	15	-13 728 816	-16 522 937
SUM EGENKAPITAL		-13 708 116	-16 502 237
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	49 394 037	51 104 766
Borettsinnskudd	17	701 300	701 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	310 694	221 922
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 406 031	52 027 988
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		446 128	385 378
Skyldige offentlige avgifter	19	7 611	39 946
Påløpte renter		964 043	627 525
Påløpte avdrag		482 749	599 912
Annen kortsiktig gjeld	20	41 608	65 956
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 942 139	1 718 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 640 054	37 244 468



12

Stjerneblokkveien Borettslag

Pantstillelse	21	62 416 300	62 416 300
Garantiansvar	22	0	0

Oslo, 29.02.2024

Styret i Stjerneblokkveien Borettslag

Silje De Linde /s/

Kristin Dahl /s/

Eliza V Handayani /s/

Benjamin Lønne Røsler /s/

Bente Geeti Ohna /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 958 208
Lokaler	382 056
Bodleie	43 200
Eiendomsskatt	1 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 385 324

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	98 910
Antenneleie	35 526
Søppelhenting	-2 757
Innskudd automat	11 579
Nøkler	3 150
Skadeutlegg	6 968
Utleie	23 500
SUM ANDRE INNETEKTER	176 876

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-336 899
Overtid	-487
Påløpte feriepenger	-43 682
Arbeidsgiveravgift	-99 424
Pensjonskostnader innskudd	-15 786
AFP-pensjon	-2 296
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-613
Kantinekostnader	-6 044
Arbeidsklær	-3 797

SUM PERSONALKOSTNADER **-509 029**

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 2022/2023, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 688
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-15 704
ABBAS Consulting i forbindelse med erstatningssak mot entreprenør	-9 750

SUM KONSULENTHONORAR **-36 142**

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

Drift/vedlikehold bygninger	-44 910
Drift/vedlikehold VVS	-109 993
Drift/vedlikehold elektro	-20 299
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-293 558
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-657
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 850
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-60 870
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	51 277
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-2 625
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-975
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-551 461

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 862
Vann- og avløpsavgift	-1 498 359
Feieavgift	-23 715
Renovasjonsavgift	-510 216
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 034 152

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-123 115
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 695
Driftsmateriell	-4 173
Lyspærer og sikringer	-8 248
Vaktmestertjenester	-166 875
Renhold ved firmaer	-288 870
Andre fremmede tjenester	-17 841
Kontor- og datarekvista	-28 050
Trykksaker	-6 755
Andre kontorkostnader	-2 584
Telefon, annet	-7 334
Porto	-160
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 800
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 581
Bank- og kortgebyr	-3 137
Velferdskostnader	-15 804
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-710 022

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 534
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 415
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 901
Andre renteinntekter	470
SUM FINANSINTEKTER	96 320

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 461 120
SUM FINANSKOSTNADER	-2 461 120

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.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Feiekost for traktor**

Kostpris	88 750	
Tilgang 2021	88 750	
Avskrevet tidligere	-124 250	
Avskrevet i år	-17 750	35 500
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		48 802
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. 31.12.23 var 5,74 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017

-61 700 000

Nedbetalt tidligere

10 595 234

Nedbetalt i år

1 710 729

-49 394 037**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-49 394 037****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd

-701 300

SUM BORETTSINNSKUDD**-701 300****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-310 694

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-310 694****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-1 024

Skyldig arbeidsgiveravgift

-6 587

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE
AVGIFTER**

-7 611**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-32 233

Avsattvaktmester faktura

-9 375

Fakturagebyr

94

Gebyrer

-94

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-41 608

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	701 300
Pantelån	49 394 037
Påløpte avdrag	482 749
TOTALT	50 578 086

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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 ÅRSBERETNING M.M. FOR 2023.

Garasjene ligger på Stjerneblokkv. borettslag sitt område på sletten nedenfor oppgangene 18 og 19 og ut mot Fossumbekken som renner i dalsøkket nedenfor. Hele anlegget består av 97 enheter for bil og en litt større enhet for borettslagets traktor. Garasjene slik de står idag ble oppført i tre byggetrinn i perioden 1968 – 1972, og det ble utført en god del dugnadsarbeid ved oppføringen. Bl a støping av grunnmurene.

Garasjene er forsikret i Jernbanepersonalets Bank og Forsikring, og avtalen dekker brann og naturskade. For bil og eventuelt annet som hver enkelt har i garasjen må det tegnes egen forsikring.

KOMENTAR TIL REGNSKAPET.

På utgiftsiden er det oppført 80.000 for gjenkjøp av 4 garasjer, mens det på inntektsiden er oppført 100.000 for salg av 5 garasjer. Årsaken er at den ene garasjen ble kjøpt helt på slutten av 2022 og solgt igjen på nyåret 2023. To forskjellige regnskap!

Under diverse innkjøp kommer ting som garasjeansvarlig ha kjøpt inn og fått igjen penger for. Her gjelder det blekk og papir til printere og sikringer 10 A.

Ellers ser vi at det ble et overskudd på kr. 101103,64 i 2023, så økonomien i laget er meget bra. Dette betyr at vi viderefører prisen på garasjene med kr. 20.000,-, og felleskostnadene med kr. 100,- pr mnd for 2024.

LADING AV EL-BIL i garasjene ble behørig gjort rede for i årsberetningen for 2022, og det håper vi alle har fått med seg. **Det er fortsatt ikke tillatt å lade el-bil i garasjene p g a det elektriske oppleggets standard.** Man henviser til ladeplassene oppe på veien ved nr. 18.

SALG/OVERDRAGELSE AV GARASJER.

Her er det fortsatt slik at når andelseier som har to garasjer selger og flytter, så skal den ene garasjen tilbake til garasjelaget. Husk også leiekontrakten som skal inn for påføring av nytt navn samt dato for salget.

Så er det disse garasjene som står tomme. Dette er en uheldig situasjon da det stadig er noen som ønsker garasje til sin bil. Ta en vurdering om du vil selge. Du får kr. 20.000,- for den.

TILHENDEREN.

Det finnes en tilhenger som leies ut til medlemmer i laget, og andre i borettslaget som måtte ha behov. Leien er kr. 50,- pr dag eller påbegynt dag. Henvendelse om leie rettes til gar.ansv., tlf 48 15 87 67.

Vi måtte ha tilhengeren inn på verksted sist sommer. Noen som leide den hadde kjørt av gårde uten å forvise seg om at alle hjulene gikk rundt. Begge hjulene på fremre aksling hadde låst seg p g a mye rust i bremsetromlene. Dette ble ikke oppdaget før ved innsetting etter bruk, da var det for sent. Begge dekkene var slitt i filler mot asfalten. Vi måtte ha Falken til å frakte den til verksted. Her ble det to nye dekk og ettersyn av alle fire bremsetromlene med justering, smøring og noen nye deler. Disse delene tok det litt tid å få tak i, så den ble på verksted noen uker. Fikk den tilbake ca. 20. august. Hele afæren kom på kr. 9525,-.

Etterpå har den bare vært utleid for kr. 360,- som går over til 2024 da de ble avglemt ført inn på 2023 sitt regnskap.



ANNET.

Hvis noen ønsket å lage tett skillevegg mellom garasjene, skal det kun brukes gipsplater eller andre brannhemmende materialer. Ikke spon eller 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 2023 er nå avsluttet, og det tilsier fortsatt drift av laget. Og 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 forurensrer ikke det ytre miljøet i vesentlig grad.

Det er plassert en avfallskontainer i anlegget ved siden av garasjen hvor tilhengeren står. Det er også utplassert tre snøryddere, en på enden mot parselhagen, en på enden mot lekeplassen, og en til høyre på veggen når man går ut mot bekken.

Grorud, 2.februar 2024.


Håvard Rønningen
gar.ansv.



SØRJORDET GARASJELAG
REGNSKAP FOR 2023
55. ORD. DRIFTSÅR

UTGIFTER:

FORSIKRINGER	8963,34
ENTElios, strøm/nettl.	11959,06
Gjenkjøp 4 garasjer	80000,--
Reparasjon tilhenger	9525,--
Diverse innkjøp	1537,--
Revisjon regnskap	500,--
Lønn gar.ansv.	10000,--
	<u>122484,40</u>
Overskudd 2023	101103,64
	<u>223588,04</u>

INNTEKTER:

Innbetalte felleskost.	115200,--
Salg 5 garasjer	100000,--
Kreditnota fra ENTELIOs	322,04
Renter 2023	<u>8066,--</u>
	<u>223588,04</u>

På konto 01.01.2023	623060,05
Overskudd 2023	<u>101103,64</u>
På konto 31.12.2023	<u>724163,69</u>

Grorud, 24.januar 2024.
SØRJORDET GARASJELAG
Håvard Rønning
Håvard Rønning
gar.ansv.

Regnskapet revidert 5 / 2 2024.

Boysen Lars Rød

Sjef og LMO



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

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: _____

34 av 35

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.