



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 610 242
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 622 692	3 550 387
Sum inntekter		3 622 692	3 550 387
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 387	17 851
Annen driftskostnad		1 678 977	1 322 909
Sum kostnader		1 834 989	1 483 384
Driftsresultat		1 787 703	2 067 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 157	6 523
Sum finansinntekter		5 157	6 523
Annen finanskostnad		261 679	328 468
Sum finanskostnader		261 679	328 468
Netto finans		-256 522	-321 945
Ordinært resultat før skattekostnad		1 531 181	1 745 058
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 531 181	1 745 058
Årsresultat		1 531 181	1 745 058
Totalresultat		1 531 181	1 745 058
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 531 181	1 745 058
Sum overføringer og disponeringer		1 531 181	1 745 058



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 971 300	33 971 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	13 388
Sum varige driftsmidler		33 971 301	33 984 688
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 971 301	33 984 688
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 000	
Andre fordringer		234 417	229 599
Sum fordringer		236 417	229 599
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 969 012	2 319 618
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 969 012	2 319 618
Sum omløpsmidler		3 205 429	2 549 217
SUM EIENDELER		37 176 730	36 533 905



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 613 785	14 082 603
Sum opptjent egenkapital		15 613 785	14 082 603
Sum egenkapital		15 620 385	14 089 203
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 716 886	14 532 126
Øvrig langsiktig gjeld		7 752 300	7 752 300
Sum annen langsiktig gjeld		21 469 186	22 284 426
Sum langsiktig gjeld		21 469 186	22 284 426
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 764	95 763
Leverandørgjeld		80 396	31 540
Annen kortsiktig gjeld			32 973
Sum kortsiktig gjeld		87 160	160 275
Sum gjeld		21 556 346	22 444 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 176 730	36 533 905



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 499904

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 610 242
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 957 610 242
STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 622 692	3 550 387
Sum inntekter		3 622 692	3 550 387
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 387	17 851
Annen driftskostnad		1 678 977	1 322 909
Sum kostnader		1 834 989	1 483 384
Driftsresultat		1 787 703	2 067 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 157	6 523
Sum finansinntekter		5 157	6 523
Annen finanskostnad		261 679	328 468
Sum finanskostnader		261 679	328 468
Netto finans		-256 522	-321 945
Ordinært resultat før skattekostnad		1 531 181	1 745 058
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 531 181	1 745 058
Årsresultat		1 531 181	1 745 058
Totalresultat		1 531 181	1 745 058
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 531 181	1 745 058
Sum overføringer og disponeringer		1 531 181	1 745 058



Organisasjonsnr: 957 610 242
STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

33 971 300	33 971 300
------------	------------

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

1	13 388
---	--------

Sum varige driftsmidler

33 971 301	33 984 688
------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0	0
---	---

Sum anleggsmidler

33 971 301	33 984 688
------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Kundefordringer

2 000

Andre fordringer

234 417

Sum fordringer

236 417	229 599
---------	---------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

2 969 012

2 319 618

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 969 012

2 319 618

Sum omløpsmidler

3 205 429	2 549 217
-----------	-----------

SUM EIENDELER

37 176 730	36 533 905
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

6 600

6 600



Sum innskutt egenkapital	6 600	6 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	15 613 785	14 082 603
Sum opptjent egenkapital	15 613 785	14 082 603
Sum egenkapital	15 620 385	14 089 203
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 716 886	14 532 126
Øvrig langsiktig gjeld	7 752 300	7 752 300
Sum annen langsiktig gjeld	21 469 186	22 284 426
Sum langsiktig gjeld	21 469 186	22 284 426
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 764	95 763
Leverandørgjeld	80 396	31 540
Annen kortsiktig gjeld		32 973
Sum kortsiktig gjeld	87 160	160 275
Sum gjeld	21 556 346	22 444 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 176 730	36 533 905



Organisasjonsnr: 957 610 242
STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

6477 Stallerudveien 119 Borettslag





Til andelseierne i Stallerudveien 119 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 11.05.2022 kl. 18.00 i Skullerudstua

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge varaene for Stallerudveien 119 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Stallerudveien 119 Borettslag
avholdes onsdag 11.05.2022 kl. 18.00 i Skullerudstua.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sak fra OBOS – vedtektsendring
- B) Balkonger
- C) Flere ladeplasser (styret)
- D) Kutte trær helt eller delvis foran balkonger (beboerne i første etasje)
- E) Forslag til å lage en plating/grillplass ut mot fjellveggen mot skogen. (beboere i første etasje)
- F) Utbedre stien fra bakgård til friluftsområdet Stallerudåsen (Thor Kristiansen)
- G) Forbud mot Royking på balkonger (Kathrine Repstad)
- H) Innglassing av verandaer, del 1 (Kathrine Repstad, og på vegne av en anonym beboer)
- I) Innglassing av verandaer, del 2 (Styret)
- J) Forslag om bytte av brannvarslingsanlegg (styret)
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 07.04.2022

Styret i Stallerudveien 119 Borettslag

Cirstyn Bech Kristoffer Berdal Thomas Jerstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cirstyn Bech	Stallerudveien 119
Styremedlem	Kristoffer Berdal	Stallerudveien 119
Styremedlem	Thomas Jerstad	Stallerudveien 119
Varamedlem	Mette Hartander	Stallerudveien 119
Varamedlem	Stian Kjellhov	Fururabben 15
Varamedlem	Eva Marie Prevals-Duboy	Stallerudveien 119

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Cirstyn Bech	Stallerudveien 119

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Stallerudveien 119 Borettslag

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Stallerudveien 119 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957610242, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Stallerudveien 119

Gårds- og bruksnummer:

163 120

Første innflytting skjedde i 1990. Tomten, kjøpt i 0 er på 7 927 m².

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.

Stallerudveien 119 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 622 692,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes kun tomme leieforhold, dvs. garasjeplasser som ikke er utleid.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 834 989,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere utgifter til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 531 181,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 118 269,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 140 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stallerudveien 119 Borettslag.

Lån

Stallerudveien 119 Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2022 er budsjettert med 160 000,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

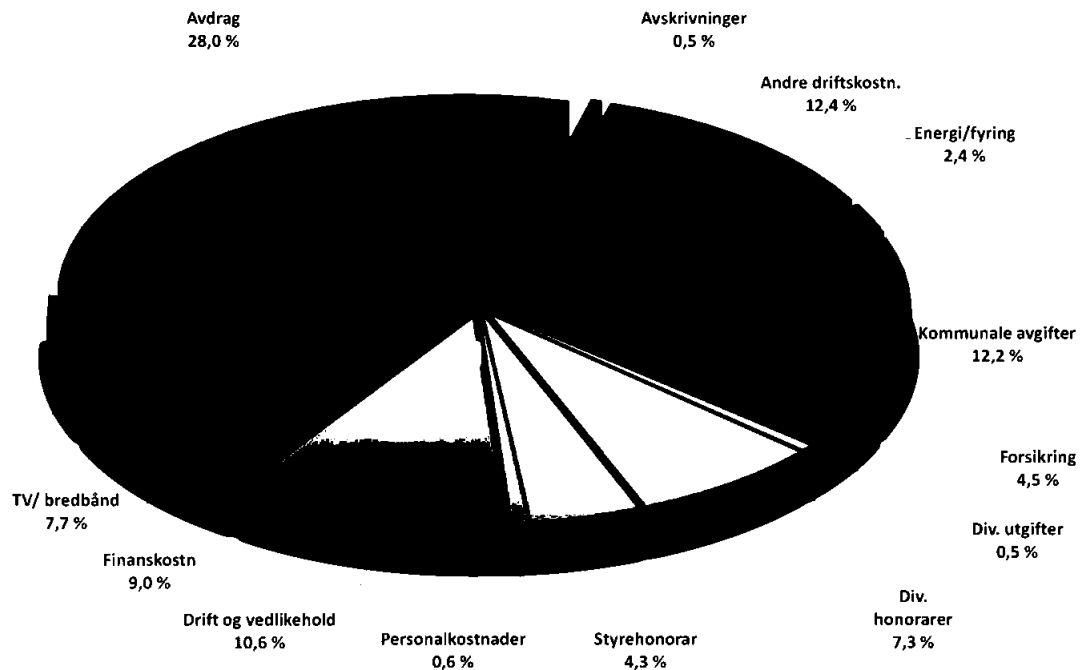
Felleskostnader

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.06.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til generalforsamlingen i Stallerudveien 119 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stallerudveien 119 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Stallerudveien 119 Borettslag

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 avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 26. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG ORG.NR. 957 610 242, KUNDENR. 6477

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 388 942	1 490 048	2 388 942	3 118 270
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 531 181	1 745 058	1 504 000	778 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	13 387	17 851	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler			-19 000		
Tillegg for nye langsiktige lån	16	13 716 886	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-14 532 126	-845 015	-886 000	-906 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		729 328	898 894	618 000	-128 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 118 269	2 388 942	3 006 942	2 990 270
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 205 429	2 549 217		
Kortsiktig gjeld		-87 160	-160 275		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 118 269	2 388 942		

**STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG
ORG.NR. 957 610 242, KUNDENR. 6477****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 620 692	3 550 387	3 686 000	3 724 000
Andre inntekter	3	2 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 622 692	3 550 387	3 686 000	3 724 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-17 625	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Avskrivninger	14	-13 387	-17 851	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 295	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-156 165	-156 165	-159 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-50 920	-64 928	-85 000	-85 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-309 523	1 681	-620 000	-1 095 000
Forsikringer		-130 577	-125 504	-130 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-356 265	-351 693	-355 000	-366 000
Energi/fyring		-69 948	-38 263	-50 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 562	-221 655	-250 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-360 520	-348 182	-373 000	-391 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 834 989	-1 483 384	-2 183 000	-2 708 000
DRIFTSRESULTAT		1 787 703	2 067 003	1 503 000	1 016 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 157	6 523	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-261 679	-328 468	0	-239 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-256 522	-321 945	1 000	-238 000
ÅRSRESULTAT		1 531 181	1 745 058	1 504 000	778 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 531 181	1 745 058		



STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG ORG.NR. 957 610 242, KUNDENR. 6477

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	30 288 021	30 288 021
Tomt		3 683 279	3 683 279
Andre varige driftsmidler	14	1	13 388
SUM ANLEGGSMIDLER		33 971 301	33 984 688
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		233 803	229 599
Andre kortsiktige fordringer	15	614	0
Driftskonto OBOS-banken		399 815	355 578
Sparekonto OBOS-banken		2 569 197	1 964 040
SUM OMLØPSMIDLER		3 205 429	2 549 217
SUM EIENDELER		37 176 730	36 533 905
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		15 613 785	14 082 603
SUM EGENKAPITAL		15 620 385	14 089 203
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 716 886	14 532 126
Borettsinnskudd	17	7 752 300	7 752 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 469 186	22 284 426
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		80 396	31 540
Påløpte renter		6 764	22 885
Påløpte avdrag		0	72 878
Annen kortsiktig gjeld		0	32 973
SUM KORTSIKTIG GJELD		87 160	160 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 176 730	36 533 905



12

Stallerudveien 119 Borettslag

Pantstillelse	18	38 254 273	24 462 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2022
Styret i Stallerudveien 119 Borettslag

Cirstyn Bech

Kristoffer Berdal

Thomas
Jerstad

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 467 376
Garasje	210 000
Nedbetaling	8 316
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 685 692

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-65 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 620 692

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	1 500
Administrasjonskostnader	500
SUM ANDRE INNTEKTER	2 000

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

Arbeidsgiveravgift	-17 625
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 295.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-50 920
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-50 920
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 566
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-8 583
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-17 550
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 992
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 762
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-89 711
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 360
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-309 523
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-208 113
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-148 153
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-356 265
-------------------------------	-----------------

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

Container	-16 568
Lyspærer og sikringer	-11 263
Vaktmestertjenester	-113 856
Renhold ved firmaer	-81 105
Snørydding	-46 233
Andre fremmede tjenester	-49 128
Trykksaker	-1 000
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-32 478
Telefon, annet	-161
Porto	-4 889
Bank- og kortgebyr	-2 440
Velferdskostnader	-400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-360 520

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 157
SUM FINANSINNEKTER	5 157

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-252 854
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 764
Renter på leverandørgjeld	-61
SUM FINANSKOSTNADER	-261 679

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	30 269 021
Tilgang 2020, ladestasjon bygg	19 000
SUM BYGNINGER	30 288 021

Tomten er kjøpt.

Gnr.163/bnr.120

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



16

Stallerudveien 119 Borettslag

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2018	53 553	
Avskrevet tidligere	-40 165	
Avskrevet i år	-13 387	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -13 387**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Handelsbanken		614
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		614

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,99 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2019	-15 850 000	
Nedbetalt tidligere	1 317 874	
Nedbetalt i år	14 532 126	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2021	-13 716 886	
Nedbetalt i år	0	
		-13 716 886

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -13 716 886**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-7 752 300	
SUM BORETTSINNSKUDD		-7 752 300

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 752 300
Pantelån	13 716 886
TOTALT	21 469 186

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	30 288 021
Tomt	3 683 279
TOTALT	33 971 300



Styrets kommentarer til regnskapet:

Lån

Stallerudveien 119 Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet ble flyttet fra Handelsbanken i fjor grunnet bedre rentevilkår

Felleskostnader

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022. Grunnen til den sakte økningen i felleskostnader er at styret er klar over at mange har slitt med økonomien i, og etter Corona-pandemien og strømprisene. Etter flere år med bratt husleiekurve anser styret det slik at man kan vente med større økninger inntil både pandemi- og strømpris bølgene har dempet seg for alvor

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 125 000, fastsatt av styret som ble valgt ut i 2019. Honoraret har vært uendret siden da.



Styrets arbeid 2021 og 2022

Det sittende styret består av to tunge IT-folk og en solid elektriker. Særlig Thomas har vært gull verdt med sin bakgrunn som elektriker når vi har diskutert byggtekniske ting.

Betongrehabilitering og Selvaag

I fjor prøvde vi å få Selvaag i tale på at det fortsatt lekket grunnvann opp i det gamle heisrommet, under trappen i inngangspartiet (vsa heisrommet), i vaktmesterboden, og der vaskehjelpen har sine ting.

Vi fikk ikke dette til før Selvaag kontaktet oss i mars 2022 fordi de var gretne på at det sto at vi ikke fikk tak i de i en årsberetning de *tiffeldig* hadde lest på internett

Det skal sies at da Selvaag kontaktet oss, fikk vi beskjed om at de aldri hadde hørt om problemet som hadde blitt meldt. Det var ikke før vi sendte skjermbildene av samtalene og vann-innsig før de mente at dette ikke var deres ansvar. Dette til tross for at de bygget blokken, og sto for drenering både i for- og bakgård. Det stadige innsiget av vann over tid vil påvirke grunnmuren – dette har vi fra to vaktmestertjenester og til og med Oslo PumpeService.

Selvaags holdning til dette og mangelen på både ansvar og respons er en av tingene som forsterker styrets ønske om å gå ut av rammeavtalen.

Kameraer og Selvaag

Selvaag har ikke vært den beste partneren for oss på andre fronter heller, de siste par årene. Det er ikke bare vann-innsiget som er problemet, eller den manglende responsen på vindus-problemene som ble meldt, til og med på Selvaags befaring, men også varslingsanlegget i garasjen, og deres anbefaling av overvåkingsanlegg. Sistnevnte, har kostet oss rundt 300 000 kroner i leasing og har vært elendig i drift de siste par årene i den grad at vi faktisk ikke har kunnet bistå politiet med hjelp når de ba om det – kameraene virket rett og slett på måfå, og vi kunne ikke bistå med kamera-feed, da kameraene hadde konket ut nok en gang.

Ser man dette i lys av at også beboere har hatt bruk for kamera-utdrag når de har hatt innbrudd i leilighet eller bilen sin, eller fikk ekskrementer smurt over bilen, sier det seg selv at vi måtte finne en annen løsning. Særlig når man traff på fremmede i garasjen som spurte om kameraene og serveren, som sto i et rom Gud og hvermann hadde tilgang til.

Vi har fått et bedre, billigere og mer driftssikkert tilbud fra en av våre samarbeidspartnere, på rundt 75 000 kroner der vi eier kameraene, og kommer til å bytte disse ut mot denne løsningen i nær framtid. Data-opptakene lagres i skyen, slik at kun styret eller politiet kan få tilgang til disse, og vi ikke vil ha en server som alle har tilgang til stående i sikringsrommet i garasjen.

Elbil-ladere

Vi har hentet inn tilbud fra Elektronettverksservice på å ha elbillading på hver garasjeplass, siden det var de som implementerte de syv eksisterende plassene, og det blir rot å ha flere til å drifte/vedlikeholde samme anlegg, se innkomne forslag



Vaktmester

I august 2021 byttet vi vaktmesterfirma til Christianiagruppen, etter å ha vurdert to andre selskap. Christiania slo de på både pris og tjenester, og vi har hittil ikke hatt klager på de etter innkjøringsperioden.

De koster oss ca 10 – 12 000 kroner måneden for basistjenester, som er ca 1-3000 kroner mer i måneden enn SMART fikk.

Det skal samtidig sies at vi syntes det var leitt å la SMART gå, men oppå alt annet i en krevende Covid-situasjon for et lite selskap, blir det lett demotiverende for en vaktmester å hele tiden bli ringt opp av beboere, for å bli pumpet om, eller stå til rette for hva styret gjør, heller enn at de kontakter oss direkte.

Dette er grunnen til at vi nå ber alle som trenger vaktmesterhjelp å ta dette skriftlig via styret, facebook eller vibbo, slik at vi kan spore, og ha direkte dialog med beboerne dersom det skulle være noe.

Siden Christianiagruppen kom på plass så raskt, var det ikke behov for “nødmidlene” vi hadde satt av til Thor som mellomløsning.

Selv er styret svært fornøyd med den nye vaktmesteren, og opplever samarbeidet som både konstruktivt og givende.

Smarte Leiligheter:

Vi har sett på smarte leiligheter, med e-lås, brannvarsling og annet i en og samme løsning, og kom fram til at å gjøre leilighetene smarte, må stå for beboers egen regning. Vi har såpass med folk i blokka som ikke bruker mobil til annet enn å ringe, at det ble til at vi ikke ønsker å påføre noen strev og ulempe med dører og andre ting uten grunn.

Det eneste vi ikke slapp taket i, var brannsikkerhet:

Brannalarmer

Siden vi allerede hadde begynt å diskutere smarte leiligheter og brannalarmer før generalforsamlingen i 2021, holdt vi tak i dette, og innhentet tilbud fra tre leverandører før vi endte opp med SFTY. De nye alarmene ble montert i slutten av mars og de resterende blir montert i løpet av mai. Vi ber alle om å installere appen som følger med, det vil gjøre det enklere å hjelpe dere i tilfelle uhellet skulle være ute.

Informasjonssystemer - Styretavla

Vi har måttet vente lenge på styretavla vår, grunnet Corona forsinkelser. Men den har vært på plass siden august 2021, og vi har fått mye gode ord om den, noe vi setter pris på.

Husk også at tavla er til for dere! Har dere ting å meddele eller dele, send en epost til stallerudveien119@styrommet.no !

Informasjonssystemer – Discord, Facebook, Styrommet og Vibbo

Delvis grunnet Corona, og delvis grunnet en travel hverdag, har styret begynt å jobbe enda mer papir- og møteløst via egen Discordserver, der vi diskuterer og tar avgjørelser løpende, og har helt sluttet å ha møter.

Det beste, og første dette eksempelet er at styreleder ba om vedtak til penger for å utbedre brann-sikkerhet, da tørr- og finværet står for døren sist sommer. Der svarte de to



andre medlemmene ja, med en gang, og vi slapp å vente på å ha møte. Så heller enn å vente på at alle hadde tid, får vi raskere vedtak. Og etter det kom flere etasje-pulverapparater og fire ekstra, manuelle varslere raskt på plass.

Vi holder øye med facebookgruppa så vel som styrerrommet og Vibbo, og på sikt ønsker vi å få implementert elektronisk avstemnings-programvare slik at vi ikke har en lang liste en gang året, men at vi f eks kan ha avstemninger en gang i kvartalet.

Vi anser årlige møter, selv om de er nødvendige av regnskapshensyn, som avlegse og ønsker en raskere flyt i avstemningene om selve blokka. Når vi har funnet en god løsning, kaller vi inn til en ekstraordinær generalforsamling på nett, for å demonstrere det vi har funnet, og stemme over om dette ønskes implementert.

Nye blokker

Vi har hatt møter med OBOS om utbygging og ny vei – vi er imot, men siden Plan og Bygnings Etaten er de som insisterer på ny vei, kommer vi ikke så langt, selv om vi har slått oss sammen med de røde blokkene foran oss, som også kommer til å få issues. Det blir et orienteringsmøte med OBOS om dette i nær framtid, sier de, men etter i høst, har vi hørt lite.

Forholdet til 121

Vi har hatt løpende dialog med BoligBygg 121 om dette med hunder og andre ting. Styret forholder seg kun til eier av blokka, som altså er BoligBygg, og ingen andre. Vi har videre hatt samtaler om vei, og parkeringsplasser, samt å vurdere å samarbeide/dele utgiftene til trappen som går ned til senteret, og kommer til å fortsette disse utover våren

Generelt:

Ellers har det vært helt generelle styreting å ta tak i. Beboerspørsmål, beboer-issues med ting som vifter, el-parkeringsplasser, vanddrypp fra oven, nabobekymringer, hundebæsj-problematikk, og katte-eier jakt ispedd en dæsj med tre-beskjæring og tanker om bakgården når man har gått den månedlige runden med vaktmester

INNKOMNE FORSLAG 2021

Vi har valgt å ta de eldste forslagene først, da de har måttet vente lengst.

Behandling av forslagene som ble utsatt på generalforsamlingen i fjor.

A) Flere ladeplasser (styret)

Begrunnelse

Det har vært stoldans med el-ladeplasser i garasjen det siste året. Grunnet dette har vi hentet inn tilbud fra ElektroNettverk Service på å installere ladeplasser i resten av garasjen. De kan tilby 18 stk. parkeringsplasser klargjort med bakplate og nødvendige ombygninger i tavle for **kr. 327.000.-eks.mva.** Pris pr. lader tilsvarende de andre som er levert kan vi tilby for **kr. 15.200.eks.mva.**

Prisen må nok justeres litt grunnet økning i konsumprisindeks, men bør ikke være så mye mer enn dette.

Styrets innstilling:

Man stemmer for dette. Det vil spare parkeringsbry, og vil også øke verdien på leilighetene ved salg, vi har hatt mange meglere som har spurt om dette til salgsoppgaven.

B) Kutte trær helt eller delvis foran balkonger. (beboere i første etasje)

Begrunnelse:

Det som en gang var en solrik balkong har blitt overskygget av hurtigvoksende trær. Disse løvtrærne vokser 2-3 meter i høyde hvert år. Problemet er der nå for 1 etg. (høyre side), og vil etterhvert også påvirke 2, 3 etg.

Verdien på leilighetene dette gjelder faller. Ikke minst faller kvaliteten for de som liker sol. En nydelig, vestvendt balkong, bør kunne ha sol de få månedene i året vi har med sommer. Når eier av en av leilighetene har bodd her i over 20 år, og elsket balkongen sin, er det trist å se at balkongen overklygges. Litt synd at dette er et forslag til et årsmøte, for dette bør passes på uansett.

Forslaget går på å minst kutte disse trærne til der de var for 5 år siden. Da slipper man å snakke om dette på fire år. Dette er et minimum. Minst 10 meter må bort, dog helst alt.

Styret har hatt befaring med vaktmester, som også anbefaler kutting av trær, det er mange døde eller halvdøde trær i skråningen.

Styrets innstilling:

Vi er positive til dette og anbefaler at dette går igjennom. Vaktmester er klar til å gå til verks, og selv om trærne kan gi skygge på varme dager, så kan man heller få skygge via persienne, og få solskinn der, og når man kan. Vi ber også vaktmester å befare dette, og holde dette beskåret hvert 3 år.

C) Forslag til å lage en platting/grillplass ut mot fjellveggen mot skogen. (beboere i første etasje)**Begrunnelse:**

Vi ønsker å være sosiale i et borettslag. Vi kan kalle det en danseplass, grillplass, møteplass eller rett og slett en plass hvor naboer i alle etasjer vil møtes. I dag har vi den plassen foran dørene til folk, og mange kvier seg for å sitte der. For en beskjeden sum kan vi øke verdien på naboskap, verdi på bolig, og ikke minst skape et herlig miljø. Tanken her går på å lage en trapp opp fjellveggen med en stor platting til grilling

Styret har diskutert dette med ChristianiaGruppen, som er selskapet vaktmester opererer med, og de kan stille en landskapsarkitekt til disposisjon. Det er allikevel verdt å merke seg følgende:

Området der platting foreslås krysser med kommunegrensen, så vi må være obs på dette. I tillegg er åpen ild i en såpass tørr mark som Østmarka både risikabelt og muligens ett brudd på åpen ild-reglene, som sier at man ikke skal tenne ild på ikke-anviste bålplasser mellom 15 april og 15 september. Så skal man ha en grillplass, foreslås det at den IKKE legges på en platting så nære trærne. Dette vil også kreve en del penger, noe som må utredes.

Styrets Innstilling:

Vi synes dette er et flott forslag, og håper vi kan danne en bakgårdskomité som kan hjelpe oss å få dette til å bli en like fin og koselig bakgård som det var for noen år siden, med mange brukere og hyggelige samvær utover kveldene. Bli forslaget vedtatt, håper vi å i hvert fall ha en påbegynt bakgård på sensommeren til felles hygge og nytte, og så fullføre resten over tid, noe som også gjør at utgiftene kan skje i bolker

D) Utbedre stien fra bakgård til friluftsområdet Stallerudåsen (Thor Kristiansen)**Begrunnelse:**

Det er en trang og steinete sti med løs masse, steiner og et midlertidig tregelender som fører opp fra bakgården til friluftsområdet. Stien er til tider isete og glatt om vinteren. For å trygge og utbedre adkomsten, bør stien breddes ut, stubber/steiner ryddes og massene stabiliseres - f.eks med grus. Muligens et trappegelender på begge sider som kan brukes som støtte og tilgjengeliggjøre skogen for flere? Grusing av stien vil også forsinke vannet som strømmer ned i bakgården ved store nedbørsmengder. Går også an å fylle på mer grus i hele bakgården for å forsinke vanninnsig. Bør også se på vanninnsig i søndre del av bakgården ved styrtregn, f.eks. ved hjelp av drenering/grusing

Styrets innstilling:

Styret er positive til dette, og ønsker vedtak om utredning av pris og hva kommunen sier før iverksetting skjer, siden det ligger så tett opp til grensen deres. Er prisen overkommelig, kaller vi inn til ekstraordinær, elektronisk generalforsamling for å stemme over forslaget.



E) Forbud mot Royking på balkonger (Kathrine Repstad)

Begrunnelse:

Det har flyttet inn barnefamilier de siste årene, og jeg synes man skal ta hensyn til barna, med tanke på passiv røyking. Vondt lukter det og.

Styrets innstilling:

Vi kan ikke nekte folk å røyke på egen eiendom. Dette gjelder også leiligheter og balkonger. Vi kan kun be folk om å vise hensyn, selv om vi har den største forståelse for hvor guffent det er å gå ut på balkongen en vårmorgen og få nesen full av gammel, sur sigarettøyk som også setter seg i klær man har til tørk. Dersom noen har forslag på løsning, kom med de!

F) Innglassing av verandaer, del 1 (Kathrine Repstad, og på vegne av en anonym beboer)

Begrunnelse:

Selv om forslaget ble nedstemt i fjorårets generalforsamling, stilles det igjen. Det hadde vært fint med et ekstra rom, og å kunne bruke balkongen om vinteren

Det foreligger et tilbud der det koster enten 61 455,00 kroner INKL. MVA, inklusive leveranse, produkt, montasje og solgardiner, eller uten solgardiner til 49 335,00 kroner.

Dette med forbehold om valuta endringer + - 5% fra kontraktsinngåelse til levering.

* 61 455 kroner x 66 leiligheter = 4,056,030 (rundt fire million kroner)

* 49 335 kroner x 66 leiligheter = 3,256,110 (rund tre og en kvart million kroner)

Skal blokka ta kosten for dette, vil dette kunne påvirke husleie

Styrets innstilling:

Vi er ikke negative til dette, men vi ønsker å bli ferdig med betongrehabilitering og en del annet før vi ønsker å se på dette, siden vi snakker om millionbeløp. Vi ber derfor om at dette legges på agenda igjen på et senere tidspunkt. Vi minner om at dette også må innmø plan og bygningsetaten i kommunen for godkjenning

G) Innglassing av verandaer, del 2 (Styret)**Begrunnelse:**

Spørsmålet om innglassing av verandaer reiser et nytt spørsmål:

Skal beboerne kunne gjøre det som i praksis er en fasade-endring uten at resten av blokkas blir med? I fjor stemte vi nei til kattedører, da dette var en fasade-endring ikke alle kom til å ha.

Ønsker beboerne en langt mer synlig fasade-endring med innglassing kun her og der, betalt av enkeltbeboere?

En slik "ujevn" ytterfasade vil kunne se rotete ut fra utsiden, og sette ned verdien på leilighetene. Det vil også være en betydelig ulempe at alt dette blir vedlikeholdt av ulike leverandører, heller enn en fast – bare se på hvor rotete det kan bli med bad og kjøkkenvifter

Styrets innstilling:

Det sittende styret er ikke positive til dette.

H) Forslag om bytte av brannvarslingsanlegg (styret)**Begrunnelse:**

Det eksisterende anlegget går stadig i forvarselmodus, og har også gjentatte ganger gått i falsk alarm i vinter og vår. Etter befaring med Elotec i høst, frammer styret følgende forslag:

En av grunnene til dette er at det eksisterende anlegget, anbefalt av Selvaag, er mer tilrettelagt for innendørs-bruk, slik som trappeoppganger og lignende.

Den beste løsningen på dette, er å installere et aspirasjonsanlegg. Da vil det bli lagt opp et plastrør som går til en boks (dette er detektoren som «måler» luften i rommet). Da får man en form for detektor som ikke er avhengig av en viss temperatur eller sot i rommet for å slå alarm. (Som en varmedetektor).

Med et aspirasjonsanlegg slipper vi også det problemet vi har nå, detektorer som blir forurenset av garasjeluften og som slår alarm etter at forurensningen blir for høy i en detektor. Dette er den mest driftssikre løsningen i garasjen. Det medfører sannsynligvis at vi må bytte ut selve brannsentralen til en med større kapasitet eller få montert et «sub-panel» som øker kapasiteten, siden dette vil føre til at eksisterende brannsentral vil nærme seg full kapasitet. Men vi kan beholde eksisterende infrastruktur i garasjen, slik som kabler og utstyr, heller enn å røske alt ut og legge inn alt nytt.

Styrets innstilling:

Vi anbefaler at dette vedtas. Vi kan muligens be ElektroNettverksservice iverksette dette samtidig som garasjen kables opp for el-billadere slik at kost og tid blir minst mulig. Pris vil ligge på ca 200 – 250 000 kroner.



INNKOMNE FORSLAG 2022

I) Internett (Styret)

Begrunnelse:

Etter dialog med flere leverandører om raskere internett, er styrets innstilling at vi beholder Telia, og ber om godkjenning til å øke båndbredden til en pris av på 290 000 mot dagens 225 000 kroner. Dette vil gi oss et adskillig raskere internett til en ikke alt for høy pris. Siden Telenor ikke vedlikeholder kabler i området lenger, er Telia et av de få gjenværende alternativene, og Telia er og i ferd med å oppgradere kabelnettverket. Tilbudet inneholder følgende:

Kollektiv Flex Medium 50

- Oppgradering til ny teknologiplattform, Docis 3.1 (Telia dekker full oppgradering inkl bytte av en antennekontakt samt bytte av trådløse modem i hver husstand)
- Service og vedlikehold

Flex Medium gir beboere TV & Strømming med 30 poeng sammen med 50 Mbps mot dagens 10/5 bredbånd. Beboere som ønsker, kan velge bort tv og få mer bredbånd (500 Mbps) eller velge bort bredbånd og i stedet få mer TV (110 poeng).

-Dette kan den enkelte husstand diskutere med Telia

Styrets innstilling: Vi går for tilbudet

J) Betongrehabilitering 1 (Styret)

OBS! Styret har hatt tekniske problemer i utarbeidelse av årsberetningen og tilbudene fra leverandørene vil bli lagt ved som papirvedlegg til dette heftet.

Begrunnelse:

Etter generalforsamlingsvedtak fra 2021 har styret sett etter andre leverandører til betongrehabilitering, slik at man kommer seg ut av rammeavtalen med Selvaag. Selvaag har ikke vært en god partner for blokka i hh til styreberetning, og vi har funnet en entreprenør som har lagt inn et tilbud for betongrehabilitering og eventuell blomsterkassefjerning, med oppstart snarest.

Vi ber generalforsamlingen vurdere tilbudene mot hverandre, og gi sin stemme over hva de ønsker.

Styrets innstilling:

Vi går for den alternative entreprenøren



K) Balkonger (Foreslått av Maria Leinan Karlin)

Begrunnelse:

Balkongene tilhørende 1 etasje er farlige. Balkongkasser med glippe under og inget rekkverk. Videre er dekket/betongen slitt og trenger en oppdrageren

Forslag til vedtak

Få anbud på å fjerne blomsterkasse og sette opp forskriftsmessig rekkverk. Samt oppgradere fasade/gulv balkong

Styrets innstilling:

Det er mulig selger ikke gjorde kjøper oppmerksom på dette ved kjøp, men dette er allerede underveis.

L) Endringsforslag Betongrehabilitering (Styret)

OBS! Styret har hatt tekniske problemer i utarbeidelse av årsberetningen dokumentasjon vil bli lagt ved som papirvedlegg til dette heftet.

Begrunnelse:

Vi ser en god del vedlikeholdsoppgaver på sikt, noe som kan påvirke økningene i husleie oppå betongrehabiliteringen. Dagens husleieøkninger har vært beskjedne, per i dag følger vi konsumprisindeksen med 2-3% per år.

Det vil av den grunn være uansvarlig av oss å ikke sjekke med beboerne om vi kan la fasadepynt som blomsterkassene stå (mot at de sikres) og heller bruke pengene som ville bli brukt til å fjerne disse, mot følgende:

1. *Oppgradering brannvarslingsanlegg fellesområder og garasje – 200-250 000 kroner*
2. *Elbilladere i alle garasjeplasser – ca 327 000 kroner*
3. *Utelampene er nå 32 år gamle og lite energi-effektive. Å bytte de kommer på litt over 100 000 kroner. Dette kan spare strøm-utgifter.*
4. *Evt bakgårdsutbedring*
5. *Bad/Rør - Rørleggersentralen kommer 21.06 for sjekk av fellesareal, og kommer på befaring i en leilighet slik at de kan gi sitt syn og evt tilbud på rør/badvedlikehold som ikke faller under eiers ansvar. Dette kan komme til å bli dyrt, men noen av pengene kan hentes fra balkongpotten*
6. *Ventilasjonsrør - det har kommet en del klager på ventilasjon i leilighetene, så vi bør vurdere forbedring av anlegget på taket i tillegg til ventilasjonsettersyn av Danitek senere i år*
7. *Låser - Dagens låser er 32 år gamle, og i flere leiligheter har sylindrene begynt å bli trøblete på et nøkkelsystem som er så utdatert, det tar per dags dato ukesvis å få slipt nøkkel via OBOS. Å få byttet ut alle nøkler til alle dørene i gården med nyere låser har to fordeler:*
 - a. *Kortere tid å få slipt nøkkel, og bedre oversikt*
 - b. *sikkerhet – det er et hav av gamle nøkler som har kommet på avveie i årenes løp.*

Å bytte nøkler og låser vil komme på ca 250-300 00 kroner, arbeid inkludert.

Styrets innstilling:

Styret mener dette er en mer hensiktsmessig pengebruk, men har også forståelse for at det var en overvekt av beboere som ønsket kassene bort.

Men dette dreier seg om økonomi, så styret håper at dette kan vurderes og evt iverksettes heller enn blomsterkasser, som alltid kan bli fjernet på et senere tidspunkt via oppsparte midler.



M) Endringsforslag Betongrehabilitering 2 - Solcellepaneler (Styret)

Begrunnelse:

Det har i vinter gjentatte ganger kommet forespørslser om det er lov til å ha solcellepanel på verandaen. Styret har sagt ja til de som har spurt, mot at panelet ikke skjember fasaden.

Selv om det ble avfeidd som et vanvittig forslag sist, ønsker styret igjen å høre om det er interesse for solcellepaneler – enten på balkongfasasene, eller, mindre gunstig, på taket. Dette vil være et gode til beboerne som kan øke verdien på leilighetene. Ulempen er at en stor satsing på dette vil bli ganske dyrt, selv om vi nok kan få sponset deler av dette fra OBOS og ENØK.

Alternativt kan styret forhøre seg med solcellepanel-leverandører som kan levere paneler til å henge opp på veranda-veggen til beboers egen kost, men med blokk-rabatt.

Styret ber om tillatelse til å utrede best og billigst mulig løsning på dette. Det er ikke alltid man kan ta store utgifter som slemme strømgninger på strak arm, og med solcellepaneler vil man også være noe mer sikret i tilfelle strømstans

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positive til solcellepaneler og håper generalforsamlingen også er det

N) Parkering (styret)

Styret foreslår at det merkes opp parkeringsplasser langs med blokka etter å ha tapt parkeringsplassene blokken hadde vsa 121.

Dette har vært diskutert med vaktmester og vi har målt, og det vil ikke skape det helt store trafikkbryet å ha de der. Siden vi mistet grøntområdet der, burde vi i det minste nyttiggjøre oss den ekstra plassen vi fikk på veien, særlig nå som sommergjestsesongen står for tur

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positive til dette, og håper generalforsamlingen også gjør det. Det vil gi oss 3-4 ekstra plasser utenfor garasjen



O) Sak fra OBOS - vedtektsendring

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Beskrivelse

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



FØLGENDE PERSONER INNSTILLES TIL STYRET:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Cirstyn Bech-Yagher	styreleder,	Stallerudvn 119
Thomas Jerstad,	nestleder,	Stallerudvn 119
Kristoffer Berdal,	styremedlem,	Stallerudvn 119

A. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1: Eva Prevals-Duboy, Stallerudveien 119
2: Mette Hartander, tidligere beboer, Nedre Prinsdals vei 41 b

B. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Thomas Jerstad

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Cirstyn Bech-Yagher



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Stallerudveien 119 har nå gått helt og holdent over OBOS sin løsning, Styrerommet. Oppslag vil bli publisert på Vibbo, og SMS og epost sendes ut når nyheter legges ut. Vi henviser ellers til styretavla i oppgangen for alltid oppdatert informasjon. Kontaktinfo styret: stallerudveien119@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til avtale.

Parkering

Borettslaget har for tiden ledige garasjeplasser for utleie. De som ønsker plass, kan ta kontakt med OBOS Tveita.

Nøkler/skilt

Nøkler til borettslagets fellesdører må rekvireres via OBOS, bestilling må sendes skriftlig til postmottak.tveita@obos.no.

Skilt til postkasser kan beboer bestille selv.

Boligmappe

Boligmappen for Stallerudveien 119 BRL er skannet inn og lagt ut på Vibbo under posten "Boligmappe" - den er 32 år gammel og lister komponenter og materialer fra da leilighetene sto klare til innflytting. Sjekk derfor mot denne når dere skal selge leiligheten!

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 566842. 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.



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 Bytte vinduer

2018 Nedgravd molok



6477 Stallerudveien 119 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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