



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 049 395	5 980 725
Sum inntekter		6 049 395	5 980 725
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	231 210
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 874	14 416
Annen driftskostnad		3 252 740	7 487 127
Sum kostnader		3 518 224	7 732 753
Driftsresultat		2 531 171	-1 752 029
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 424	11 202
Sum finansinntekter		4 424	11 202
Annen finanskostnad		516 567	613 585
Sum finanskostnader		516 567	613 585
Netto finans		-512 143	-602 383
Ordinært resultat før skattekostnad		2 019 028	-2 354 412
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 019 028	-2 354 412
Årsresultat		2 019 028	-2 354 412
Totalresultat		2 019 028	-2 354 412
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 019 028	-2 354 412
Sum overføringer og disponeringer		2 019 028	-2 354 412



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		14 401 393	14 408 684
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 415	36 039
Sum varige driftsmidler		14 452 808	14 444 724
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		14 452 908	14 444 824
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 930	3 263
Andre fordringer		129 166	225 722
Sum fordringer		140 096	228 985
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 014 015	2 154 733
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 014 015	2 154 733
Sum omløpsmidler		3 154 111	2 383 717
SUM EIENDELER		17 607 019	16 828 541



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 200	11 200
Sum innskutt egenkapital		11 200	11 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 781 692	14 800 720
Sum opptjent egenkapital		-12 781 692	-14 800 720
Sum egenkapital		-12 770 492	-14 789 520
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 340 354	30 614 240
Øvrig langsiktig gjeld		896 800	896 800
Sum annen langsiktig gjeld		30 237 154	31 511 040
Sum langsiktig gjeld		30 237 154	31 511 040
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 733	2 978
Leverandørgjeld		137 624	104 043
Sum kortsiktig gjeld		140 357	107 021
Sum gjeld		30 377 511	31 618 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 607 019	16 828 541



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256698

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 393 351
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORMYRA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 950 393 351
STORMYRA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 049 395	5 980 725
Sum inntekter		6 049 395	5 980 725
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	231 210
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 874	14 416
Annen driftskostnad		3 252 740	7 487 127
Sum kostnader		3 518 224	7 732 753
Driftsresultat		2 531 171	-1 752 029
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 424	11 202
Sum finansinntekter		4 424	11 202
Annen finanskostnad		516 567	613 585
Sum finanskostnader		516 567	613 585
Netto finans		-512 143	-602 383
Ordinært resultat før skattekostnad		2 019 028	-2 354 412
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 019 028	-2 354 412
Årsresultat		2 019 028	-2 354 412
Totalresultat		2 019 028	-2 354 412
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 019 028	-2 354 412
Sum overføringer og disponeringer		2 019 028	-2 354 412



Organisasjonsnr: 950 393 351
STORMYRA 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		14 401 393	14 408 684
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 415	36 039
Sum varige driftsmidler		14 452 808	14 444 724
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		14 452 908	14 444 824
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 930	3 263
Andre fordringer		129 166	225 722
Sum fordringer		140 096	228 985
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 014 015	2 154 733
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 014 015	2 154 733
Sum omløpsmidler		3 154 111	2 383 717
SUM EIENDELER		17 607 019	16 828 541

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	11 200	11 200
Sum innskutt egenkapital	11 200	11 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	12 781 692	14 800 720
Sum opptjent egenkapital	-12 781 692	-14 800 720
Sum egenkapital	-12 770 492	-14 789 520
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 340 354	30 614 240
Øvrig langsiktig gjeld	896 800	896 800
Sum annen langsiktig gjeld	30 237 154	31 511 040
Sum langsiktig gjeld	30 237 154	31 511 040
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 733	2 978
Leverandørgjeld	137 624	104 043
Sum kortsiktig gjeld	140 357	107 021
Sum gjeld	30 377 511	31 618 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 607 019	16 828 541



Organisasjonsnr: 950 393 351
STORMYRA 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

0149 Stormyra Borettslag





Til andelseierne i Stormyra Borettslag

Velkommen til generalforsamling

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 det styret som skal forvalte Stormyra 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 Stormyra Borettslag
avholdes onsdag 20. april 2022 kl. 18:00 i Oppsal Samfunnshus.**

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

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling

Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2-3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 08.02.2022
Styret i Stormyra Borettslag

Birte Marie Hindrum Johan Sverre Vosgraff Liza Miriam Cohen Eivind Berge Karlsson

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Birte Marie Hindrum	Flåbygdvegen 950
Nestleder	Johan Sverre Vosgraff	Solbergliveien 103
Styremedlem	Liza Miriam Cohen	Solbergliveien 105
Styremedlem	Eivind Berge Karlsson	Solbergliveien 119
Varamedlem	Espen Zaal	Solbergliveien 97

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Johan Sverre Vosgraff Solbergliveien 103

Varadelegert
Liza Miriam Cohen Solbergliveien 105

Valgkomiteen

Espen Zaal Solbergliveien 97

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Stormyra Borettslag

Borettslaget består av 112 andelsleiligheter.

Stormyra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950393351, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Solberglivn 93-119

Gårds- og bruksnummer:
144 1156

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten, kjøpt i 1986 er på 14 010 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.

Stormyra 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.



Styrets arbeid

Dette året har vært en fortsettelse av året før, med pandemi og mange retningslinjer.

Vi har hatt alle våre styremøter og samtaler på teams, telefon og mail. Som styreleder synes jeg vi har klart å drifte borettslaget godt og vi har fått gjennomført flere prosjekter.

Styret har gjennomført 9 styremøter og 2 teams konferanser med vår Obos representant og vi hadde vår andre digitale General Forsamling. Vi håper dette året kan bli annerledes.

Det har vært betydelig flere henvendelser fra andelseiere denne perioden, noe som antas å ha en sammenheng med at flere er hjemme og mange av oss begynner å bli slitne av korona.

Vi har denne perioden hatt flere prosjekter. Vi har gjennomført en fasadevask som var virkelig nødvendig. Fasaden og takrennene våre ble rene og det hevet borettslagets inntrykk.

Et av prosjektene vi fortsetter med i 2022 er utbedringer av ventilasjon i første etasje. Det er noe dårlig isolert utvendig og dette medfører til kondens innvendig i forbindelse med trappen. Dette vil være en del av et større ventilasjonsprosjekt som styret vil prioritere i en periode fremover og vi anbefaler alle beboere å sørge for så god ventilasjon som mulig inne i sin egen bolig.

Vi har gjennomført ett test prosjekt i Solbergliveien 93, hvor vi har forsøkt noen tiltak som vi håper å få gode resultater på. Tiltak her er å åpne ventilene fra yttervegg og helt inn i boligen. Alle som bor i 1 etg. vil vi gjøre tilsvarende tiltak på i år, mens vi venter med øvrige leiligheter til 2023/24. Dette er for å fordele kostnadene noe utover og unngå at vi må ta opp lån.

Styret har behandlet et stort antall henvendelser per mail samt besvart mange telefonhenvendelser. Styret har også behandlet de klagene som har kommet inn. Vi vil denne våren oppgradere litt av skadene etter fasadevasken og vi vil jobbe for en ny hekk som kan skjerme litt utenfor 117-119.

Styret har innhentet flere tilbud vedrørende TV/ internett – som vi har sett på gjennom vinteren og vi vil etter hvert ta en beslutning som forhåpentligvis vil gi oss et bedre utgangspunkt enn den vi har i dag.

Vi har hatt en gjennomgang av bank og forsikring. Vi har byttet forsikringsselskap og forhandlet oss til en bedre rente med Obos banken.

Vi inngikk i 2016 en avtale med Norsk Brannvern. Disse har hver vår en kontrollrunde i alle leilighetene for å påse at alle leilighetene er godkjent i forhold til brannvern. I 2020 fikk de ikke fullført runden sin grunnet korona, men i desember 2021 fikk vi endelig gjennomført en runde. Styret valgte da å bytte alle brannslukkingsapparater i leilighetene.

Styret har en Facebook side som vi legger ut viktig informasjon. Denne har per 20.1.2021, 148 følgere. Vi har også en hjemmeside hvor vi legger ut informasjon. stormyra@herborvi.no.



Samarbeidet med Oppsal Vaktmestersentral har i perioden 2021 gått veldig bra. Vi har god dialog og vi er fornøyde med de tjeneste de leverer.

Styret tar gjerne imot innspill og skriftlige ønsker om forbedring av både inne og uteområdene og vi vil vurdere dette ut ifra kostnader, plan for gjennomføring og om det er rimelig i forhold til alle andelseiere.

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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6.049.395.

Andre inntekter består i hovedsak av kortterminal, adm.gebyr, barnevogngarasje og strøm EI-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3.518.224.

Resultat

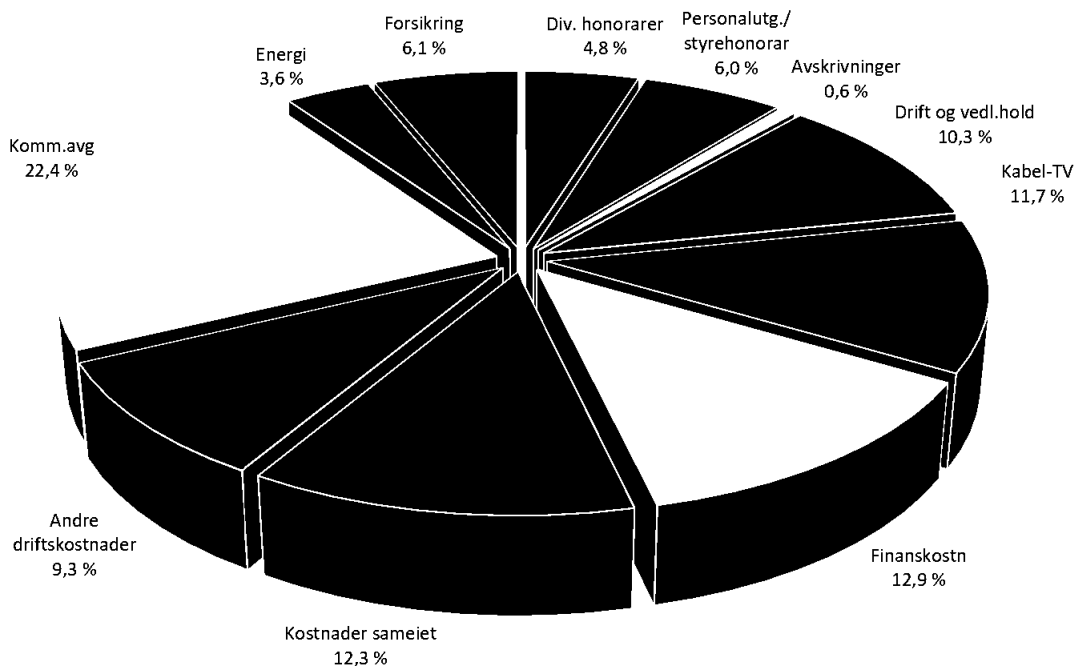
Årets resultat på kr 2.019.028 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3.013.754 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig 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.

KOSTNADSDIAGRAM



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.200.000 til vanlig vedlikehold.

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 budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har blitt redusert til kr 203.500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stormyra Borettslag.

Lån

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

Lån 98207596744, rente 1,97% med siste termin 30.01.39

Lån 98207909440, rente 1,98% med siste termin 30.07.47

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar økes med ca. 2,5%

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.

Det ble foretatt en økning av felleskostnadene på 2,5 % fra 01.01.2022.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET OPPSAL VAKTMESTERSENTRALEN

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap



Til generalforsamlingen i Stormyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stormyra 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. 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 MYA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Stormyra 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 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 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, 10. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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.		2 276 696	2 745 893	2 276 696	3 013 753
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 019 028	-2 354 412	1 619 100	847 100
Tilbakeføring av avskrivning	14	25 874	14 416	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-41 250	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	10 375 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 273 886	-8 480 742	-1 178 000	-1 305 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		7 291	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-23 459	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		737 057	-469 198	441 100	-457 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 013 754	2 276 696	2 717 796	2 555 853
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 154 111	2 383 717		
Kortsiktig gjeld		-140 357	-107 021		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 013 754	2 276 696		



STORMYRA BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 973 456	5 935 256	5 977 000	6 101 000
Andre inntekter	3	75 939	45 469	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 049 395	5 980 725	5 977 000	6 101 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-21 210	-29 800	-36 900
Styrehonorar	5	-210 000	-210 000	-210 000	-260 000
Avskrivninger	14	-25 874	-14 416	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 665	-6 545	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-132 475	-129 245	-132 500	-135 800
Konsulenthonorar	7	-52 119	-22 213	-25 000	-55 000
Kontingenter		-22 400	-22 400	-22 400	-22 400
Drift og vedlikehold	8	-413 138	-4 833 411	-800 000	-1 710 000
Forsikringer		-244 994	-210 382	-217 000	-203 500
Kommunale avgifter	9	-897 883	-847 715	-930 700	-952 300
Kostnader sameie	20	-493 205	-494 414	-499 000	-499 000
Energi/fyring		-145 285	-88 369	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-469 943	-461 866	-460 000	-470 000
Andre driftskostnader	10	-372 632	-370 568	-325 500	-327 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 518 224	-7 732 753	-3 757 900	-4 778 900
DRIFTSRESULTAT		2 531 171	-1 752 029	2 219 100	1 322 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 424	11 202	0	0
Finanskostnader	12	-516 567	-613 585	-600 000	-475 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-512 143	-602 383	-600 000	-475 000
ÅRSRESULTAT		2 019 028	-2 354 412	1 619 100	847 100
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 354 412		
Reduksjon udekket tap		2 019 028	0		

STORMYRA BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 717 514	13 717 514
Tomt		499 763	499 763
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	184 117	191 408
Andre varige driftsmidler	14	51 415	36 039
Aksjer og andeler	15	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		14 452 908	14 444 824
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 930	3 263
Forskuddsbetalte kostnader		129 166	225 722
Driftskonto OBOS-banken		446 073	793 530
Driftskonto OBOS-banken II		5 504	504
Sparekonto OBOS-banken		2 555 140	1 350 999
Innestående i andre banker		7 298	9 700
SUM OMLØPSMIDLER		3 154 111	2 383 717
SUM EIENDELER		17 607 019	16 828 541
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 112 * 100		11 200	11 200
Udekket tap	16	-12 781 692	-14 800 720
SUM EGENKAPITAL		-12 770 492	-14 789 520
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	29 340 354	30 614 240
Borettsinnskudd	18	896 800	896 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 237 154	31 511 040
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		137 624	104 043
Påløpte renter		2 733	2 978
SUM KORTSIKTIG GJELD		140 357	107 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 607 019	16 828 541
Pantstillelse	19	32 596 800	32 596 800
Garantiansvar	20	2 117 710	1 901 087

Oslo, 08.02.2022
Styret i Stormyra Borettslag

Birte Marie Hindrum

Johan Sverre Vosgraff

Liza Miriam Cohen

Eivind Berge Karlsson

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 974 336
Balkong	813 120
Parkering	189 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 977 056

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 973 456

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kortterminal	7 600
Adm.gebyr	185
Barnevogngarasje	9 500
Strøm EI-bil	58 654
SUM ANDRE INNETEKTER	75 939

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

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610

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 210 000. I tillegg har styret fått dekket julegaver for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 665.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-13 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 929
Mycoteam AS	-12 315
SUM KONSULENTHONORAR	-52 119

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-263 221
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 957
Drift/vedlikehold brannsikring	-89 643
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 456
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 863
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-413 138

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-513 996
Feieavgift	-23 940
Renovasjonsavgift	-359 946
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-897 883

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

Container	-16 967
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-44 458
Renhold ved firmaer	-283 618
Trykksaker	-2 996
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-2 312
Porto	-1 550
Bank- og kortgebyr	-2 937
Velferdskostnader	-13 294
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-372 632

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 141
Renter ved for sent innbetalte kundefordringer	37
Andel renter Oppsal VMS	246
SUM FINANSINTEKTER	4 424

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-341 172
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-175 326
Andel renter Oppsal VMS	-69
SUM FINANSKOSTNADER	-516 567

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1964	5 707 000
Tilleggsavskr.tidl.år	8 010 514
SUM BYGNINGER	13 717 514

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/bnr.1156

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grillprinsen 3 stk		
Tilgang 2016	100 911	
Avskrevet tidligere	-64 872	
Avskrevet i år	-14 416	21 623
Barnevogngarasje		
Tilgang 2021	41 250	
Avskrevet i år	-11 458	29 792
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		51 415
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-25 874

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier 1 andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-23 425 663	
Nedbetalt tidligere	3 135 869	
Nedbetalt i år	964 882	-19 324 912

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-10 375 000	
Nedbetalt tidligere	50 554	
Nedbetalt i år	309 004	-10 015 442
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-29 340 354

NOTE: 18

**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	896 800
Pantelån	29 340 354
TOTALT	30 237 154

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

Bygninger	13 717 514
Tomt	499 763
TOTALT	14 217 277

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 2,99 % av Oppsal Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal VMS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal VMS og utgjør kr 2 117 710.

Selskapets andel i Oppsal VMS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Oppsal VMS er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra godkjente selskapets årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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:

Forslag:

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»

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Borettslaget er med i Sameiet Oppsal vaktmestersentral (eierandel pr 31.12.09 er 3,37%). Sentralen ble opprettet 01.04.70 og betjener 6 borettslag. Dette omfatter til sammen 3.089 leiligheter. Fra 1 mai 2005 ble ytterligere 2 borettslag tatt med i sameiet. Dette omfatter ytterligere 405 leiligheter. Sentralen står også til tjeneste med enkle reparasjonsarbeider for beboerne til selvkostpris, slik som reparasjoner av kraner, tette avløp, sluk, klosetter, radiatorer, o.a. Sentralen har kontorer i Løypevn 2 og telefon 22 76 28 80, faks 22 76 28 81. E-post: kontor@oppsalvaktmestersentral.no Åpningstid: 08.00-15.00. Hjemmeside: www.oppsalvaktmestersentral.no

Parkering

Borettslaget har 79 parkeringsplasser. Plassene fordeles etter liste fra styrets leder. Ved ønske om parkeringsplass, ta kontakt med styret på mail stormyra@styrerommet.no.

Nøkler/Skilt

Nøkler og postkasseskilt kan kjøpes/bestilles hos Oppsal vaktmestersentral. Andelseier må betale kostnaden.

Vaskeri

Det er 2 fellesvaskerier i borettslaget. Betaling skjer ved bruk av magnetkort som kjøpes hos vaktmestersentralen i borettslaget. Henvendelse ved mangler på nøkler eller vaskerilås bør skje til vaktmestersentralen.

Renhold

Det er opprettet avtale med Økonomiske Løsninger om vask av trappeoppganger og fellesvaskeri.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF forsikring med polisenummer SP3706780. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Stormyra Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Kabel-TV/ Bredbånd

Telia Norge AS (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Tlf: 21 54 54 54

Energimerking

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

Omsetning av boliger i 2021

Det har vært omsatt 7 boliger. I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
6	3	4 183 333
1	4	3 900 000

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2020 Rehabilitering av balkonger.
- 2018-2019 Utskifting av postkasser og maling av oppganger.
- 2017 Vindusskifting, calling anlegg, rehabilitering av piper, motorsykkelparkering, tetting av synkehull og skifting av låser på ytterdører.
- 2012 Asfaltering av P-plassene og montering av motorvarmeuttak.
- 2007-2009 Rehab. av bad mm
- 2007 Det har blitt igangsatt rehab. av bad, rørøpplagg samt El. anlegg
- 2001-2004 Piper, søppelhus. Alle piper ferdig utbedret, samt nye søppelhus.
- 2000-2001 Innglassing. Innglassing av verandaer/utbedring av rekkverk og trapper, samt rehabilitert 4 piper. Skiftet ut balkonger.
- 1999-2000 Samtlige yttertak skiftet og inngangspartier

**OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL**
ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 874 538	14 402 707	15 883 000	15 870 000
Salg anleggsmidler		198 010	27 135	0	0
Andre inntekter	3	1 928 812	2 032 748	1 500 000	900 000
SUM DRIFTSINNEKTER		18 001 361	16 462 590	17 383 000	16 770 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 584 701	-12 009 781	-13 420 000	-13 700 000
Styrehonorar	5	-400 000	-310 000	-400 000	-417 000
Avskrivninger	12	-1 035 044	-1 099 713	-1 210 000	-1 020 000
Revisjonshonorar	6	-70 714	-35 025	-50 000	-50 000
Andre honorarer		-20 000	0	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-169 175	-165 050	-170 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-680 875	-76 300	-70 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-66 460	-30 233	-40 000	-55 000
Forsikringer		-116 833	-105 512	-130 000	-130 000
Energi/fyring		-73 567	-34 970	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-2 886 054	-2 845 660	-2 955 000	-3 020 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 103 424	-16 712 245	-18 525 000	-18 897 000
DRIFTSRESULTAT		-102 063	-249 655	-1 142 000	-2 127 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 207	8 214	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-18	-2 302	-3 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 189	5 912	0	0
ÅRSRESULTAT		-95 874	-243 743	-1 142 000	-2 127 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-95 874	-243 743		



OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	4 385 473	4 411 202
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 421 473	4 447 202
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		133	150
Kundefordringer		5 107	157 825
Forskuddsbetalte kostnader		48 703	42 159
Andre kortsiktige fordringer	14	4 685	249 827
Driftskonto OBOS-banken		1 457 444	155 077
Driftskonto OBOS-banken II		106 314	102 411
Skattetrekkkonto OBOS-banken		569 180	415 849
Sparekonto OBOS-banken		2 010 547	2 701 963
SUM OMLØPSMIDLER		4 202 113	3 825 261
SUM EIENDELER		8 623 586	8 272 463
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	6 127 120	6 154 752
SUM EGENKAPITAL		6 127 120	6 154 752
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 396	0
Leverandørgjeld		316 802	143 631
Skyldige offentlige avgifter	16	1 039 238	876 741
Annen kortsiktig gjeld	17	1 135 029	1 097 339
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 496 465	2 117 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 623 586	8 272 463
Pantstillelse			0 0
Garantiansvar			0 0

Oslo, 22. februar 2022
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard /s/ Edward Ingebrigtsen /s/ Thomas Opkvitne Andersen /s/
Martin Aulie /s/ Madeleine Olsnes Fredriksen /s/



**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.