



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 898 290
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 734 239	2 399 002
Sum inntekter		2 734 239	2 399 002
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	104 100
Annen driftskostnad		1 769 480	1 954 527
Sum kostnader		1 883 580	2 058 627
Driftsresultat		850 659	340 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 084	13 924
Sum finansinntekter		21 084	13 924
Annen finanskostnad		201 488	144 830
Sum finanskostnader		201 488	144 830
Netto finans		-180 404	-130 905
Resultat før skattekostnad		670 254	209 470
Årsresultat		670 254	209 470
Totalresultat		670 254	209 470
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		670 254	209 470
Sum overføringer og disponeringer		670 254	209 470



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 714 407	44 770 577
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 405 000	2 405 000
Sum varige driftsmidler		47 119 407	47 175 577
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 119 407	47 175 577
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		26 109	70
Andre fordringer		952	20 134
Sum fordringer		27 061	20 204
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		691 865	600 581
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		691 865	600 581
Sum omløpsmidler		718 926	620 785
SUM EIENDELER		47 838 332	47 796 361



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 086 768	32 416 514
Sum opptjent egenkapital		33 086 768	32 416 514
Sum egenkapital		33 091 168	32 420 914
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 347 557	3 897 310
Øvrig langsiktig gjeld		11 311 600	11 311 600
Sum annen langsiktig gjeld		14 659 157	15 208 910
Sum langsiktig gjeld		14 659 157	15 208 910
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 985	16 185
Leverandørgjeld		7 690	93 936
Annen kortsiktig gjeld		36 332	56 417
Sum kortsiktig gjeld		88 007	166 538
Sum gjeld		14 747 164	15 375 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 838 332	47 796 361



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517312

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 898 290
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 979 898 290
BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 734 239	2 399 002
Sum inntekter		2 734 239	2 399 002
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	104 100
Annen driftskostnad		1 769 480	1 954 527
Sum kostnader		1 883 580	2 058 627
Driftsresultat		850 659	340 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 084	13 924
Sum finansinntekter		21 084	13 924
Annen finanskostnad		201 488	144 830
Sum finanskostnader		201 488	144 830
Netto finans		-180 404	-130 905
Resultat før skattekostnad		670 254	209 470
Årsresultat		670 254	209 470
Totalresultat		670 254	209 470
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		670 254	209 470
Sum overføringer og disponeringer		670 254	209 470



Organisasjonsnr: 979 898 290
BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 714 407	44 770 577
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 405 000	2 405 000
Sum varige driftsmidler		47 119 407	47 175 577
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 119 407	47 175 577
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		26 109	70
Andre fordringer		952	20 134
Sum fordringer		27 061	20 204
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		691 865	600 581
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		691 865	600 581
Sum omløpsmidler		718 926	620 785
SUM EIENDELER		47 838 332	47 796 361
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400



Sum innskutt egenkapital	4 400	4 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	33 086 768	32 416 514
Sum opptjent egenkapital	33 086 768	32 416 514
Sum egenkapital	33 091 168	32 420 914
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 347 557	3 897 310
Øvrig langsiktig gjeld	11 311 600	11 311 600
Sum annen langsiktig gjeld	14 659 157	15 208 910
Sum langsiktig gjeld	14 659 157	15 208 910
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 985	16 185
Leverandørgjeld	7 690	93 936
Annen kortsiktig gjeld	36 332	56 417
Sum kortsiktig gjeld	88 007	166 538
Sum gjeld	14 747 164	15 375 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	47 838 332	47 796 361



Organisasjonsnr: 979 898 290
BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7666

Brl Stockfletthsgate 51



Velkommen til årsmøte i Brl Stockflethsgate 51

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

15. april 2024 kl. 18:30, Sagene Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Maling/oppussing av oppganger og trappeløp

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Stockflethsgate 51



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Alexander Aalvik / Obos

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 7666 Årsrapport_2024 med styrets arbeid (002).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stein Kamfjord Andersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tonje Øvervoll

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Gunnar Jakobsen
- Merete Hauan

Sak 8

Maling/oppussing av oppganger og trappeløp

Forslag fremmet av:

Anne-Mette Nørvåg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppgangene har ikke blitt pusset opp siden gården var ny, med unntak av inngangspartier i 2022. Oppgangene er preget av slitasje og trenger en fornyelse. Jeg vet at flere beboere ønsker seg dette.

Det har blitt hentet inn anbud fra 3 malerfirmaer. Pris på valgte anbud er kr. 372000 (inkl. mva). Tilbudet innebærer maling av vegger, tak og lister i oppganger, samt inngangsdører til leilighetene. Trappeløpene blir malt i eksisterende farge. Mellomgang og dører i kjeller/sluse vil også bli malt. Gulvene i kjeller/sluse vil bli slipt og Epoxymalt.

Jeg håper at beboerne i borettslaget vil stille seg bak dette forslaget på Generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslag*. Prosjekt vil innebære et låneopptak, eller alternativt en engangsinnbetaling pr leilighet basert på leilighetsbrøk.

*Eiere må ha i mente at det vil komme et par store prosjekt fremover som må finansieres. Maling av utvendige flater (vindu, takspiler, vegger m mer) er planlagt i 2024. Anslag kostnad for borettslag blir ca. 1800000 som skal finansieres med låneopptak over 15 år. Utskifting av heiser vil komme i løpet av 1-3 år, med ca. kostnadsramme 1.5 millioner pr. heis. I tillegg har vi lekkasjer til garasje som blir vurdert for utbedring i 2024/2025.



En tilleggsloan for oppganger vil utgjøre en relativ liten kostnad pr. mnd (ca. kr. 60 pr. mnd. snitt / 15 år), men bør vurderes opp mot total kostnader fremover.

Forslag til vedtak

Jeg stemmer for å gjennomføre oppussing av oppganger i henhold til forslag fra Anne-Mette. Styret står fritt til å organisere finansiering av prosjekt. Eksempelvis om prosjekt skal lånefinansieres og/eller om noe kan tas av oppsparte midler eller ved en ekstra innbetaling. Tidsestimat oppstart 2024/2025.

Vedlegg

2. Tilbud_oppgang_uten navn.png



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Kamfjord Andersen	Stockfleths Gate 51 B
Styremedlem	Tonje Øvervoll	Stockfleths Gate 51 B
Styremedlem	Guro Huun Skurdal	Stockfleths Gate 51 A
Styremedlem	Janne Strandrud	Stockfleths Gate 51 B
Varamedlem	Merete Hauan	Stockfleths Gate 51 B
Varamedlem	Jan Gunnar Jakobsen	Stockfleths Gate 51 B

Valgkomiteen

Kristina Kjærheim	Stockfleths Gate 51 A
Anne-Mette Nørvåg	Stockfleths Gate 51 B
Kari Reisvang	Stockfleths Gate 51 A

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Brl Stockflethsgate 51

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Brl Stockflethsgate 51 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979898290, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221 279

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.

Brl Stockflethsgate 51 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Årsberetning 2023-24

Styret har siden forrige årsmøte hatt 7 formelle styremøter. Vi har jobbet med følgende saker.

1. Bygg har ikke vært malt siden oppstart og det jobbes med å få dette utført i 2024. Tilbud er innhentet fra 2 entreprenører, og vi håper arbeid kan starte sensommer 2024. Det vil bli stilas rundt de områder som til enhver tid blir malt. Kostnadsprognose for borettslagets andel, er ca. 1.8 millioner som vil bli dekket gjennom låneopptak.
2. Vi fikk endret litt på takrenner i inngangspartier høsten 23 for å få vann ledet mer bort fra bygg. Vi skal justere litt på arbeid som er gjort, til våren. Men vi sliter fremdeles med vanninntrenging ned i garasje enkelte dager. Vi er i løpende dialog med de andre borettslagene om eventuelle tiltak. Men vi har ingen løsning på dette pr. dags dato.
3. Det ble ikke utført kontroll av brannanlegg i 2023, dette skyltes en feil hos Honeywell. Kontroll ble utført vår 2024. Ved en røykutvikling i en leilighet høsten 23, fant vi ut at H-nummer på leiligheter ikke stemte overens med H-nummer lagt inn på branntavle. Dette ble rettet vår 2024. Ved brann vil det nå vise oppgang, H-nummer, detektornummer.
4. Vi fikk veldig mange tilbakemeldinger fra passerende og beboere, for at bakgård var trivelig å se på. Vi fortsetter arbeidet med å plante blomster i bakgård i 2024.
5. Vi har arbeidet med kjøp av infrastruktur for lading av el-bil pga. nye bestemmelser i borettslagsloven og eierseksjonsloven som regulerer andels- og seksjonseiers rett til å få etablert ladepunkt i borettslaget eller sameiet. Arbeidet er nå avsluttet. Vi fikk støtte fra Oslo Kommune på ca. 40000, og resten av beløp er delt på eiere av parkeringsplasser.
6. Vi har sammen med styret i ES51 jobbet med å forbedre både lukt og drypp av olje fra ventilasjon fra næring ut i garasje, og har endelig kommet i mål. Det blir installert UV lys og Ozon anlegg i avtrekkshette som fjerner fett og lukt, som omdanner matluft og fett til oksygen. Ventilasjonsanlegg fra Helt Rått har blitt rensset, samt at personalet på Helt Rått har fått opplæring i vedlikehold av ventilasjon. Arbeid er nå avsluttet.
7. Det har vært noe arbeid mot forsikring i forbindelse med en vannlekkasje fra en leilighet.

(Iflg. Husordensregler vedtatt 2021:

Styret forutsetter at alt oppussingsarbeid foretas på en forskriftsmessig måte.

Dersom den enkelte andelseier påfører eller har håndverkere som påfører skade på



eiendommen hvor borettslagets forsikring dekker skadene, må den enkelte andelseier betale borettslagets egenandel til forsikring. Forsikring Sameiet har dekker ikke avbrudd i drift i næringsdel.)

8. Vi har sittet i styrene til Sagene Ring Vel (Stein K Andersen), og Sagene Garasje (Janne Strandrud). I Sagene Ring Vel har sluk inne på området blitt rensset, diverse sandkasser har fått ny sand, sandkasse ved Thurmannsgate 12 har blitt ny, lekestativ ved Pontoppidans har blitt reparert. I Sagene Garasje har lys blitt oppgradert til led-lys.
9. Vi har representert ES Stockfletthsgate, med 2 av 3 styremedlemmer. Tonje Øvervoll har vært leder i ES Stockfletthsgate, og Guro Skurdal har vært styremedlem. De fleste saker vi har jobbet med har vært felles for styrene i ES Stockfletthsgate og Borettslaget.
10. En verandadør er blitt byttet grunnet slitasje. Vi har ikke planer om en større utskifting av verandadører ennå.
11. Vi har jobbet med kontroll av det felles elektriske anlegget. Elektrikeren Majorstuen utførte arbeidet. Det blir i tillegg utført en fotografering av strømtavler i løpet av 24/25 for å se etter varmegang.
12. Det har vært diverse reparasjoner av heiser utover vanlig vedlikeholdsavtale. Det kan nå bli vanskelig å få tak i deler ved fremtidige reparasjoner. Heiser vurderes skiftet de nærmeste årene.
13. Etter en kontroll av arealet til ES Borettslaget, har areal som blir benyttet til utregning av kommunale avgifter (vann og avløp) økt. Dette medfører økte utgifter på ca. 45000. Oslo kommune har i tillegg varslet økte kommunale avgifter for vann og avløp i de nærmeste årene. Vi har startet arbeid med å få installert vannmåler, og vil da få separate avregninger mellom borettslag og næring. Vi tror dette vil gi mer riktig og lavere kommunale kostnader for vann/avløp. Brl. Pontoppidansgt. gjorde det samme i 2023.
14. Renovasjonsetaten kjørte ned en stolpe ved oppgang A sommeren 2023. Dette ble reparert av Byggmester Nerli. Kostnad ble dekket av Renovasjonsetaten.
15. Vi har arbeidet mye med å få redusert bråk fra Treningsstudioet Summit.
16. Felleskostnader ble økt med 10.66 % fra 010424. Dette skyldes først og fremst økte kommunale avgifter.
17. Styret har mottatt og håndtert over 250 epost, og rundt 60 meldinger på Vibbo. Det er blitt sendt ut 2 infoskriv og rundt 30 nyheter på Vibbo. Vi setter stor pris på engasjementet blant beboere. Forsett og send oss forslag og innspill. Det bidrar til økt trivsel i borettslaget.



18. All kommunikasjon fra styret og Obos er nå heldigitalt mot beboere, så fremt enkelte ikke selv sier ifra til styret. Vi oppfordrer også de som bor sammen med noen som er på Vibbo, til å gå inn å registrere seg.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Dette er 630 918. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold ble det ikke tatt med beløp for større vedlikehold ved gjennomgang. Det vil imidlertid komme en større utgift for å male utside av bygg, vinduer og vegg ved balkonger/svalganger i 2024. I tillegg vil det da bli sjekket for råte i takutspring og sjekk av takrenne. Utgift vil bli lånefinansiert og være i kostnadsramme 1.5-2 millioner.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Stockfletthsgate 51.

Lån

Brl Stockfletthsgate 51 har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Stockflethsgate 51

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Stockflethsgate 51 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 979898290-Årsrapport 2024 med styrets arbeid (002).pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51 ORG.NR. 979 898 290, KUNDENR. 7666

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap	Regnskap	-	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	-	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		454 247	698 619		454 247	630 918
B. ENDRING I DISP. MIDLER:						
Årets resultat (se res.regnskapet)		670 254	209 470		542 900	473 928
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-342 105	-330 212		-348 000	-314 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-207 648	-145 509		0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		56 170	21 880		0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		176 671	-244 372		194 900	159 928
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		630 919	454 247		649 147	790 846

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		718 926	620 785
Kortsiktig gjeld		-88 007	-166 538
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		630 919	454 247

BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51 ORG.NR. 979 898 290, KUNDENR. 7666

RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap	Regnskap	-	Budsjett	Budsjett
------	----------	----------	---	----------	----------



		2023	2022 -	2023	2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		543 233	475 035	485 592	511 680
Innkrevde felleskostnader	2	1 936 064	1 719 100	1 861 408	2 003 848
Andre inntekter	3	47 294	59 358	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 526 591	2 253 493	2 347 000	2 515 528
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-90 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 750	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-95 660	-91 968	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-8 875	-6 285	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-355 634	-694 572	-248 000	-308 000
Forsikringer		-14 263	-12 837	-13 000	-13 000
Kommunale avgifter	9	-74 877	-37 140	0	0
Garasjer	10	-92 981	-62 431	-70 000	-80 000
Kostnader sameie	22	-769 535	-638 140	-700 000	-820 000
TV-anlegg/bredbånd		-155 125	-212 937	-200 000	-170 000
Andre driftskostnader	11	-194 406	-190 468	-194 000	-222 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 883 580	-2 058 627	-1 648 100	-1 841 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		643 011	194 866	698 900	673 928
Innbetalt andel fellesgjeld		207 648	145 509	0	0
DRIFTSRESULTAT		850 659	340 375	698 900	673 928
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 084	13 924	0	0
Finanskostnader	13	-201 488	-144 830	-156 000	-200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-180 404	-130 905	-156 000	-200 000
ÅRSRESULTAT		670 254	209 470	542 900	473 928

Overføringer:

Til annen egenkapital

670 254

209 470

BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51
ORG.NR. 979 898 290, KUNDENR. 7666

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	40 402 240	40 402 240
Tomt		4 112 760	4 112 760



Andel egenkapital i fellesanlegg	22	199 407	255 577
Andre varige driftsmidler	15	2 405 000	2 405 000
SUM ANLEGGSMIDLER		47 119 407	47 175 577

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		302	110
Kundefordringer		26 109	70
Forskuddsbetalte kostnader		0	20 024
Andre kortsiktige fordringer	16	650	0
Driftskonto OBOS-banken		463 135	377 890
Skattetrekkskonto OBOS-banken		46	27
Sparekonto OBOS-banken		228 684	222 664
SUM OMLØPSMIDLER		718 926	620 785

SUM EIENDELER		47 838 332	47 796 361
----------------------	--	-------------------	-------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Annen egenkapital	17	33 086 768	32 416 514
SUM EGENKAPITAL		33 091 168	32 420 914

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	3 347 557	3 897 310
Borettsinnskudd	19	8 906 600	8 906 600
Annen langsiktig gjeld	20	2 405 000	2 405 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 659 157	15 208 910

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		36 332	23 848
Leverandørgjeld		7 690	93 936
Påløpte renter		18 307	16 185
Påløpte avdrag		25 678	0
Påløpte kostnader		0	6 300
Annen kortsiktig gjeld		0	26 269
SUM KORTSIKTIG GJELD		88 007	166 538

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 838 332	47 796 361
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	44 515 000	44 515 000
Garantiansvar	22	35 891	13 031

Oslo, 27.02.2024

Styret i Borettslaget Stockfletthsgate 51



Stein Kamfjord Andersen/S/

Tonje Øvervoll/S/

Guro Huun Skurdal/S/

Janne Strandrud/S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN,



under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 782 648
Kapitalkostnader IN lån II	206 023
Garasjeleie	78 588
Eiendomsskatt	74 828
Kapitalkostnader på IN-lån	297 829
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	23 782
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	15 599
Overført til kapitalkostnader	-543 233
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 936 064

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning Oslo kommune	47 294
SUM ANDRE INNTEKTER	47 294

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 875
SUM KONSULENTHONORAR	-8 875

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-143 144
Drift/vedlikehold elektro	-52 578
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 018
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 240



Drift/vedlikehold brannsikring	-14 063
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 864
Kostnader dugnader	-726
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-355 634

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-74 877
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-74 877

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Felleskostnader garasje	-68820
Utskiftning belysning	-24449
Felleskostnader garasje andel 2022	288
SUM KOSTNADER GARASJER	-92 981

SUM GARASJER**-92 981****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 050
Vaktmestertjenester	-79 499
Renhold ved firmaer	-81 834
Andre fremmede tjenester	-20 269
Andre kontorkostnader	-272
Bank- og kortgebyr	-2 879
Velferdskostnader	-6 603
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-194 406

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 821
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 039
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	271
Andre renteinntekter	11 953
SUM FINANSINTEKTER	21 084

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-80 112
--	---------



Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-121 376
SUM FINANSKOSTNADER	-201 488

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1998	40 402 240
SUM BYGNINGER	40 402 240

Tomten ble kjøpt i 1998.

Gnr.221/bnr.279

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2001	2 405 000
	2 405 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 405 000

Garasjeanlegget er ikke avskrevet

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN-avregningskonto	650
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	650

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	26 725 527
Egenkapital fra IN tidligere år	21 733 243
Egenkapital fra IN 2023	207 648
Reduksjon EK fra IN	-15 579 650
SUM ANNEN EGENKAPITAL	33 086 768

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Renter 31.12: 6,39 %, løpetid 16 år	
Opprinnelig, 1998	-17 802 000



Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 877 975	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	241 679	
Nedbetalt tidligere, IN	9 301 767	
Nedbetalt i år, IN	113 125	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-1 267 454

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Handelsbanken

Renter 31.12: 6,39 %, løpetid 26 år

Opprinnelig, 1998	-17 802 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 095 472	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	100 426	
Nedbetalt tidligere, IN	12 431 476	
Nedbetalt i år, IN	94 523	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-2 080 103

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-3 347 557
-----------------------------------	--	-------------------

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1998	-8 906 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-8 906 600

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-2 405 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-2 405 000

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 906 600
Pantelån	3 347 557
Påløpte avdrag	25 678
Beregnete IN-forpliktelser	6 361 241
TOTALT	18 641 076

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

Bygninger	40 402 240
-----------	------------



Tomt	4 112 760
TOTALT	44 515 000

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 84,78 % av SE Stockflethsgate 51.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Stockflethsgate 51. (7723)
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Stockflethsgate 51 og utgjør kr 20.933. Selskapets andel i SE Stockflethsgate 51 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SE Stockflethsgate 51 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Videre eier selskapet 16,3% av Sagene Ring Garasjesameie. (5329)

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i garasjesameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i garasjesameiet og utgjør kr 14.958. Selskapets andel i garasjesameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i garasjesameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "garasjer". Andelen som er innarbeidet er fra årsregnskapet for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.





Annen informasjon om borettslaget

Styret

Henvendelser til styret kan skje per epost til stockflethsgt51@styrerommet.no, eller som meldinger på Vibbo.no.

Styret vil sende ut informasjon via Vibbo. Ønsker du å motta informasjon fra styret må du registrere deg på Vibbo.

Vaktmester

Brl Stockflethsgate 51 har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsens Vaktmesterservice som kan kontaktes på telefon 90 53 16 12.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for private vaktmestertjenester selv.

Sagene Ring Vel (SRV)

SRV drifter hele gårdsrommet og har ansvaret for brøyting og gartnertjenester. Består av representanter fra Brl. Thurmannsgate 10 og 12, [ES Stockflethsgt. 51 \(oss\)](#), Brl. Pontoppidan og næringsseksjoner i Pontoppidans gt. 7.

Sagene Ring Garasje (SRG)

Vi eier 16,3% av SRG. SRG drifter og vedlikeholder garasjeanlegget. Styret består av representanter fra Brl. Thurmannsgate 10 og 12, [ES Stockflethsgt. 51 \(oss\)](#) og Brl. Pontoppidans.

Eierseksjonssameiet (ES) Stockflethsgate 51

Borettslaget Stockflethsgate 51 og Næringsseksjon i byggets 1.etg. utgjør til sammen ES Stockflethsgate 51. Næringsseksjonen eies av Malling & Co. og har fire leietakere; Helt Rått Sushi, Bare Flyt, Masterpiece Tattoo og Summit by Hopstock helse.

ES Stockflethsgt. 51 har et eget styre som utgjøres av tre representanter. To fra styret i borettslaget, samt daglig leder i Malling & Co. Borettslagets bidrag til Sagene Ring Vel og Sagene Ring Garasje kommer fra eierseksjonssameiet. Bidragene fordeles etter brøk basert på eierskap. Borettslaget eier 84,78 % av ES Stockflethsgate 51, mens Malling & Co. eier resterende.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesareal og skilt til postkasse bestilles via vaktmester eller på posten.no. Brikker til å åpne dører kan bestilles hos styret. Skilt til egen inngangsdør må besørges selv.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83511993. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. mars og 1. september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

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

2013 - 2013	Utskifting Velux-vinduer	
2014	Inngjerding av sykkelparkering	Oppg. A



2017	Rensing av ventilasjonsanlegg	
2019	Oppgradering av brannvarsling	Installert nye varslere/alarmer i hver leilighet, kjeller, loft, samt ny sentral i oppg. A
2021	Inngjerding av sykkelparkering	Oppg. B
2021	Oppgradering av dører og calling	Installert automatiske døråpnere med brikkeløsning, og nytt callinganlegg
2022	Utbedring av tak	Over A og B mot bakgård
2022-23	Etablert ladeanlegg i garasje	Etablert ladeanlegg i 2022, som ble kjøpt av brl. i 2023
2023	Kontroll av felles elektrisk anlegg	Etablert internkontroll av det felles elektriske anlegget. Kontroll hvert 5 år
2023	Utbedring av stolpe ved oppgang A etter påkjørsel	Ny stolpe med armering ble murt opp.
2023	Endring av enkelte nedløp	Nedløp ble justert for å lede vann bort fra inngangspartier.



Vedlegg 2 til sak 8. Maling/oppussing av oppganger og trappeløp

TILBUD

Tilbudet er inkl. alt arbeid og materiell som beskrevet. Rigg og avfallsbehandling. Skulle tilbudet være av interesse eller om dere har spørsmål til tilbudet, vennligst ta kontakt med prosjektleder [redacted]

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Sum
Mellomgang/Sluse kjeller - vegger, tak og gulv. 2 Rom Vegger og tak males 2 strøk Butinox 4-1. Dører- Slipes og 2 strøk maling. Gulv slipes, grunnes og 2-3 strøk Sigural 2-komp Epoxy.	14 600,00	2	25 %	36 500,00
Trappeløp Oppgang A og B Behandling av vegger, vanger, tak og underside trapp. Vask, flekksparkling og maling 2 strøk. Butinox 4-1 og Trestjernes gulvmaling til vange/vaskelist	115 000,00	1	25 %	143 750,00
Gang / Korridor 1-4 etg m/ entredører. Oppgang A og B Vask, flekksparkles, 2 strøk maling. Butinox 4-1 til vegg, og listverk. Jotun Lady Supreme Finish til dører, listverk og foringer.	145 400,00	1	25 %	181 750,00
Rigg, Stillas og Avfallshåndtering	8 500,00	1	25 %	10 625,00
			Netto	298 100,00
			Mva	74 525,00
			Beløp	372 625,00

Alle beløp er oppgitt i NOK



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 7666 Selskapsnavn: Brl Stockflethsgate 51

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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