



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	948 516 810
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	Nedre Stovner Borettslag
Forretningsadresse:	OBOS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 228 175	7 362 035
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 228 175</b>	<b>7 362 035</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		299 512	312 634
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		59 195	41 332
Annen driftskostnad		5 465 585	5 120 932
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 824 293</b>	<b>5 474 898</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 403 882</b>	<b>1 887 137</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 575	2 237
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 575</b>	<b>2 237</b>
Annen finanskostnad		1 479 794	852 728
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 479 794</b>	<b>852 728</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 466 218</b>	<b>-850 491</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>937 664</b>	<b>1 036 647</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>937 664</b>	<b>1 036 647</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>937 664</b>	<b>1 036 647</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		937 664	1 036 647
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>937 664</b>	<b>1 036 647</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 169 274	21 169 274
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		953 045	1 012 240
Sum varige driftsmidler		22 122 319	22 181 514
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		90	90
Andre fordringer		224 679	157 308
Sum finansielle anleggsmidler		224 769	157 398
Sum anleggsmidler		22 347 088	22 338 912
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		266 110	216 673
Sum fordringer		266 110	216 673
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 602 852	1 146 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 602 852	1 146 477
Sum omløpsmidler		2 868 962	1 363 151
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 216 051</b>	<b>23 702 063</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		14 600	14 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 600</b>	<b>14 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		13 733 392	14 671 056
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 733 392</b>	<b>-14 671 056</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-13 718 792</b>	<b>-14 656 456</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 754 194	30 754 194
Øvrig langsiktig gjeld		7 507 536	7 444 924
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>38 261 730</b>	<b>38 199 118</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 261 730</b>	<b>38 199 118</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		150 990	6 707
Leverandørgjeld		519 458	152 788
Annen kortsiktig gjeld		2 665	-94
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>673 113</b>	<b>159 401</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 934 843</b>	<b>38 358 519</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 216 051</b>	<b>23 702 063</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446187

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 516 810  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Nedre Stovner Borettslag  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

**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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 948 516 810  
Nedre Stovner Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 228 175	7 362 035
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 228 175</b>	<b>7 362 035</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		299 512	312 634
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		59 195	41 332
Annen driftskostnad		5 465 585	5 120 932
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 824 293</b>	<b>5 474 898</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 403 882</b>	<b>1 887 137</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 575	2 237
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 575</b>	<b>2 237</b>
Annen finanskostnad		1 479 794	852 728
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 479 794</b>	<b>852 728</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 466 218</b>	<b>-850 491</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>937 664</b>	<b>1 036 647</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>937 664</b>	<b>1 036 647</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>937 664</b>	<b>1 036 647</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		937 664	1 036 647
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>937 664</b>	<b>1 036 647</b>



Organisasjonsnr: 948 516 810  
Nedre Stovner Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		21 169 274	21 169 274
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		953 045	1 012 240
Sum varige driftsmidler		22 122 319	22 181 514
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
		90	90
Andre fordringer			
		224 679	157 308
Sum finansielle anleggsmidler		224 769	157 398
Sum anleggsmidler		22 347 088	22 338 912
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
		266 110	216 673
Sum fordringer		266 110	216 673
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 602 852	1 146 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 602 852	1 146 477
Sum omløpsmidler		2 868 962	1 363 151
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 216 051</b>	<b>23 702 063</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	14 600	14 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>14 600</b>	<b>14 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	13 733 392	14 671 056
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-13 733 392</b>	<b>-14 671 056</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-13 718 792</b>	<b>-14 656 456</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 754 194	30 754 194
Øvrig langsiktig gjeld	7 507 536	7 444 924
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>38 261 730</b>	<b>38 199 118</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>38 261 730</b>	<b>38 199 118</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	150 990	6 707
Leverandørgjeld	519 458	152 788
Annen kortsiktig gjeld	2 665	-94
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>673 113</b>	<b>159 401</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>38 934 843</b>	<b>38 358 519</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>25 216 051</b>	<b>23 702 063</b>



Organisasjonsnr: 948 516 810  
Nedre Stovner Borettslag

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. 393

Nedre Stovner Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Nedre Stovner Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

14. mai 2024 kl. 17:30, Stovner kirke .

### 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. Innkomne forslag: Endring husordensreglene om parkering
8. Innkomne forslag: Endre vedtektene §8-1.
9. Innkomne forslag: Reviderte retningslinjer for områdekomite
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Stovner Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Velges i fysisk møte.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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  
Velges i fysisk møte.



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, budsjett og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport, budsjett og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg  
1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 270 000.



Sak 7

## Innkommne forslag: Endring husordensreglene om parkering

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Husordensreglene D. 1. Parkeringsregler endres.

Hvorfor gjør vi disse endringene :

- For mange biler står på plassen uten parkeringsbevis.
- Gjestekortene blir misbrukt og bilene blir stående i flere dager og opptar plasser.
- Mange parker på grøntarealer eller på plasser som gjør at utrykningskjøretøy ikke kommer frem.
- Vi klarer ikke følge raskt nok opp de står feil og vi ser det som hensiktsmessig at oppfølgingen av borrettslaget parkeringsplasser følges opp av eksternt selskap .

Kostnader knyttet til avtalen med Unipark :

- Borrettslaget har ingen kostnader utover noe omskiltning som må utføres.

Det er et vedlegg til saken som viser hvordan skiltingen kan bli seende ut.

Dagens regler:

- Det pålegges alle andelseiere om å orientere sine gjester om borettslagets parkeringsregler, samt påse at disse overholdes.
- Ved parkering på borettslagets parkeringsplasser, skal godkjent merking være synlig i frontruten på kjøretøyet.
- Det er utdelt 2 gjesteparkeringkort til alle husstander. Disse tilhører husstanden, og kan ikke overtas av andre. 0393 Side 3 av 9 Husordensregler i Nedre Stovner Borettslag BESKYTTET
- Det er utdelt inntil 2 beboer parkeringsoblater som skal festes i kjøretøyets frontrute, nede ved passasjersiden. Dette gjelder kun biler som tilhører registrerte beboere i Nedre Stovner Borettslag.
- Unødvendig kjøring på de interne veier bør begrenses, og all parkering på disse er forbudt.
- Parkering på borettslagets grøntanlegg er forbudt.
- Det tillates stans for nødvendig av- og pålessing inne på vårt område forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet. Kjøretøy skal ikke stå mer enn 10 minutter uten aktiv av- og pålessing.
- Borettslagets parkeringsplasser har ikke kapasitet for lastebiler, større varebiler eller campingbiler- vogner, unntatt i forbindelse med varslet flytting og andre større varetransporter. Hensettelse av uregistrerte kjøretøy og delebiler er ikke tillatt.
- Parkering på steder som ikke er tillatt for parkering av motorkjøretøy vil medføre borttauing av kjøretøyet uten varsel til eier. Denne overtredelse vil medføre omkostninger til inntauing, samt kontrollavgift som må betales av eier før kjøretøyet utleveres.
- Parkeringsbestemmelsene for dette området håndheves etter privatrettslige regler, se også skilting ved innkjøring til parkeringsplassene.

Endres til:

- Det pålegges alle andelseiere om å holde seg informert om borettslagets parkeringsregler, samt påse at disse overholdes.



- Ved parkering på borettslagets parkeringsplasser, skal godkjent merking være synlig i frontruten på kjøretøyet på biler registrert på beboere i Nedre Stovner Borettslag.
- Gjester til beboere i Nedre Stovner Borettslag skal registrere seg i egen app. Gjesteparkeringsappen kan brukes i inntil 48 timer. Andelseier er ansvarlig for denne registreringen og informere egne gjester om gjeldene regler. Gjester som ikke er registrert i appen blir bøtelagt.
- Gjester i borrettslaget skal parkere på merket område, parkering på andre plasser medfører bøteleggelse.
- Det er utdelt inntil 2 beboer parkerings oblater pr. Husstand. Oblatene skal festes i kjøretøyets frontrute, på passasjersiden. Oblatene kan bare brukes av beboere i Nedre Stovner Borettslag. Forutsetning for utdeling av 2 oblater, er at det ene kjøretøyet står i egen garasje.
- Oblatene gjelder for eget felt og er ikke gyldig på andre felt.
- Maksimalt parkeringstid for biler er 4 uker før de må flyttes.
- Delebiler eller uregistrerte biler blir borttauet på eiers bekostning.
- Beboere med oblat ,kan ikke parkere på plasser som er avsatt til gjesteparkering.
- Unødvendig kjøring på de interne veier bør begrenses, og all parkering på disse er forbudt.
- Parkering på borettslagets grøntanlegg er forbudt og blir bøtelagt.
- Det tillates stans for nødvendig av- og pålessing inne på vårt område forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet. Kjøretøy skal ikke stå mer enn 10 minutter uten aktiv av- og pålessing.
- Borettslagets parkeringsplasser har ikke kapasitet for lastebiler, større varebiler, tilhengere eller campingbiler- vogner, unntatt i forbindelse med varslet flytting og andre større varetransporter.
- Hensettelse av uregistrerte kjøretøy og debiler er ikke tillatt.
- Parkering på steder som ikke er tillatt for parkering av motorkjøretøy vil medføre bøteleggelse av kjøretøyet uten varsel til eier.
- Parkeringsbestemmelsene for dette området håndheves etter privatrettslige regler, se også skilting ved innkjøring til parkeringsplassene.
- Unipark AS er ansvarlig for oppfølging av at regelverket følges og for bøteleggelse etter borrettslagets retningslinjer.

## Forslag til vedtak

Husordensreglene D.1. endres i tråd med forslaget.

## Vedlegg

2. Eksempel skilt.pdf

## Sak 8

### Innkome forslag: Endre vedtektene §8-1.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Styret får fullmakt til å tilpasse/endre retningslinjene for parkeringsreglene, slik at man ikke behøver å ta opp disse sakene på en ekstraordinær generalforsamling. Dette gjør at styret kan jobbe raskere med eventuelle utfordringer i forhold til parkering.

Dette legges inn et nytt punkt i vedtektene 8-1.

Endringen blir da som følgende:

8-1

(6) Styret kan tilpasse/endre retningslinjene for parkeringsreglene.

#### Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget.

Sak 9

### Innkommne forslag: Reviderte retningslinjer for områdekomite

Forslag fremmet av:

Norvald Mo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjeldende retningslinjer er fra 2015, og på noen punkter er de utdaterte og bør oppdateres. Videre må det ansvar områdekomiteene har for fellesområdene gjøres kjent blant beboerne, og hvem som er områdeansvarlige. Retningslinjene må være godt synlige på hjemmeside/Vibbo. Godt fungerende områdekomiteen vil kunne avlaste styret for mange henvendelser i saker som gjelder fellesområdene. Styret bør gi ett medlem av styret som et særlig ansvar å holde kontakten med medlemmene av områdekomiteene.

Forslaget under refererer de gjeldende retningslinjer. Forslag til strykninger er merket med kursiv, og forslag til tillegg er skrevet med fet skrift.

#### RETNINGSLINJER FOR OMRÅDEKOMITEENE

##### Generelt

Områdekomiteens oppgaver omfatter blant annet organisering av dugnader, vedlikehold av utearealer, beplantning, uttalelser om/utrede spesielle spørsmål/prosjekter/tiltak som i særlig grad bare angår de respektive felt. Da styret er ansvarlig for borettslagets midler, kan bare medlemmer av styret rekvirere varer og tjenester. Områdekomiteen må derfor kontakte leder eller *annet styremedlem* den i styret som har ansvar for kontakt med områdekomiteene ved eventuelle innkjøp.

##### Områdekomiteens arbeidsoppgaver:

- Være kontaktleddet mellom beboerne og styret. Dvs. at beboerne tar kontakt med områdekomiteen i saker som gjelder fellesarealene og at områdekomiteen bringer saken videre til styret hvis det er behov for det.



- Organisere dugnader på fellesområdene, ansvar for at et tilstrekkelig antall beboere deltar ved påfylling på komprimatorbil, ansvar for at det blir utført snømåking og strøing ved/rundt søppelsjaktene og postkassestativene, og melde fra når det er behov for å fylle opp kassene med strøsand. og utføre nødvendige arbeider i de respektive felt (feks.: skifte lyspærer, tømme søppelkasser på fellesområdene, dugnader, ).
- Tilsyn med fellesutstyr eksempelvis lekeapparater, søppelskur, avfallsdunker, trafikkskilter, oppslagstavler, gjerdet og rekkverk, belysning etc., og melde mangler til styret.
- Uttale seg om, eventuelt utrede, spesielle spørsmål/forslag/tiltak som beboerne tar opp, eller ber styret om.
- Ved innkjøp som foretas av områdekomiteen godkjenner styret bare skannede spesifiserte originale regninger/kvitteringer sendt til Utlegg - OBOS.
- Styret gis fullmakt til å tilpasse retningslinjene for områdekomiteene.

## Forslag til vedtak

Retningslinjene for områdekomite endres som beskrevet i forslaget.

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra Valgkomiteen til styreverv :

Waqas Manzoor Choudhry

Ønske om gjenvalg ;

Lasse Wold

Baard Veum Apneseth

Valgkomiteen har ikke innstilt kandidater som varamedlemmer eller til valgkomite.

## Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Baard Veum Apneseth  
Valgkomiteens innstilling
- Lasse Wold  
Valgkomiteens innstilling
- Waqas Manzoor Choudhry  
Valgkomiteens innstilling

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 1 Varamedlem



- Varamedlem 2 Varamedlem

**Valg av 4 medlem valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Medlem 1 Valgkomite
- Medlem 2 Valgkomite
- Medlem 3 Valgkomite
- Medlem 4 Valgkomite

Sak 11

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Komar Valizadeh

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vara Delegat



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Komar Valizadeh	Smiuvegen 205
Styremedlem	Tore Olaf Andersen	Smiuvegen 19
Styremedlem	Bård Veum Apneseth	Smiuvegen 91
Styremedlem	Per Kristian Haaland	Smiuvegen 193
Styremedlem	Lasse Wold	Olaus Fjørtofts Vei 71
Varamedlem	Dorthea Bråten	Smiuveien 109
Varamedlem	Vivi Gulbrandsen	Olaus Fjørtofts Vei 29

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Komar Valizadeh Smiuvegen 205

#### Varadelegert

Lasse Wold Olaus Fjørtofts Vei 71

### Valgkomiteen

Owais Arshad Butt	Smiuvegen 23
Ali Gezen	Smiuvegen 11
Przemyslaw Dariusz Makulus	Ravnkollbakken 63
Jan-Erik Schaug	Olaus Fjørtofts Vei 55

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [nedrestovner@styrerrommet.no](mailto:nedrestovner@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](#).

#### Vibbo

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

**Områdekomite**

Kjell Arne Størseth  
Nina Jørgensen  
Morten Breen  
Musie Tekle  
Pål Myklebust  
Per Hjelle  
Rafal Rogozinski  
Svein Sikle  
Ida Jin Lindgren  
Norvald Moe

**Fritidskomite**

Erik Tønnesen

**Generelle opplysninger om Nedre Stovner Borettslag**

Borettslaget består av 146 andelsleiligheter.

Nedre Stovner Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948516810, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

102      686   687   689   691  
867

Første innflytting skjedde i 1971. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Nedre Stovner Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

- Totalt 7 styremøter, siden mai 2023, samt beboermøte nov 2023.
- 2023 er også preget av store vedlikeholdsoppgaver knyttet til bygningsmasse. Både vannskader, drenering og fasade.
- Administrative oppgaver knyttet til punkt over, som har tatt mye tid for styret.
- Sterkt preget av skadedyr i sameiet, tiltak gjennomført.
- Krevende vinter med mye vær, har krevd mye tid fra styret grunnet oppfølging av underleverandør.
- Styret har jobbet en del med å avtalefeste kontrakter med borettslagets leverandører og for å sikre de mest gunstige avtalene og de beste tjenestene for borettslaget.
- Vi fortsetter evalueringen av de store leverandørene vi har, som har betydning for resultatene i borettslaget.
- Opprettet nye avtaler på strøm og skadedyr og håndverker.
- Alle områder (med varierende hell) har utført dugnader.

## Fremtidige planer:

- Kartlegging av behov for utskiftninger av vinduer i borettslaget.
- Gjennomføring og prosjektering av større dreneringsbehov på A-feltet.
- Setningsskader på D-feltet
- Skilting og oppsett av ny parkeringsløsning.
- Fornyelse av avtale med snømåking/plen.
- Forhandle ny avtale for Tv- og bredbånd.

## 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.

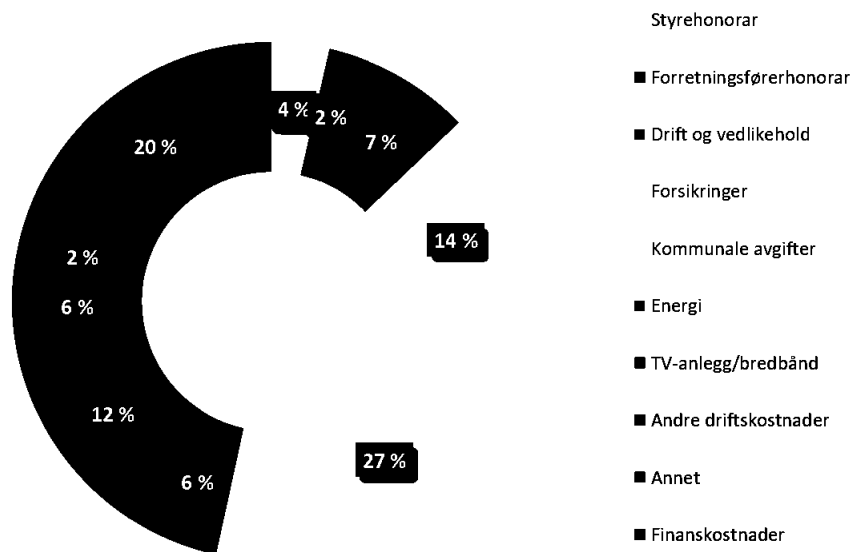
### Resultat

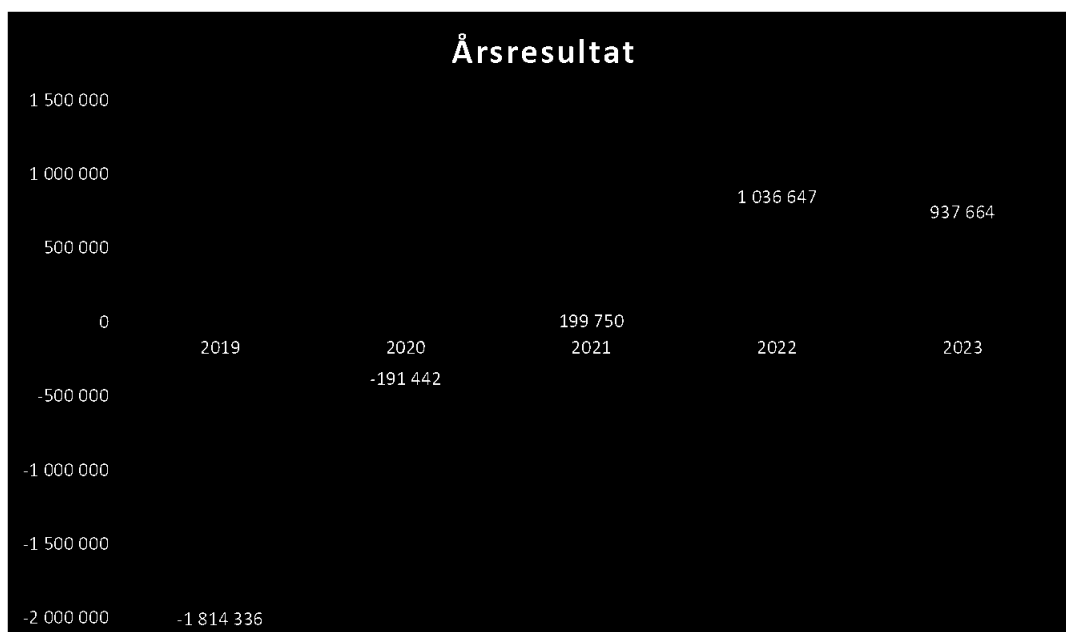
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

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

## Kostnader 2023







## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge noe lavere enn 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 Nedre Stovner Borettslag.

### Lån

Nedre Stovner Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er to annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 5,75%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 195 492. Dette er en økning på kroner 9842 fra 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 16% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Stovner Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekke  
16 av 32 Årsrapport 2023.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## NEDRE STOVNER BORETTSLAG ORG.NR. 948 516 810, KUNDENR. 393

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 203 750</b>	<b>305 186</b>		<b>1 203 750</b>	<b>2 195 849</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)	937 664	1 036 647		921 800	898 300
Tilbakeføring av avskrivning	14 59 195	41 332		0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-178 631		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 0	0		0	-688 000
Innsk. øremerk. bankkto	-4 759	-784		0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>992 100</b>	<b>898 564</b>		<b>921 800</b>	<b>210 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 195 849</b>	<b>1 203 750</b>		<b>2 125 550</b>	<b>2 406 149</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler	2 868 962	1 363 151			
Kortsiktig gjeld	-673 113	-159 401			
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 195 849</b>	<b>1 203 750</b>			



## NEDRE STOVNER BORETTSLAG ORG.NR. 948 516 810, KUNDENR. 393

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 069 760	7 165 860	8 020 000	9 303 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	100 000
Andre inntekter	3	158 415	196 175	80 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 228 175</b>	<b>7 362 035</b>	<b>8 100 000</b>	<b>9 403 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-37 013	-38 634	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-262 500	-250 000	-300 000	-270 000
Avskrivninger	14	-59 195	-41 332	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 500	-10 875	-15 000	-15 000
Andre honorarer		0	-24 000	-27 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-185 650	-178 165	-188 000	-197 000
Konsulenthonorar	7	-45 821	-52 315	-50 000	-50 000
Kontingenter		-30 700	-29 200	-29 200	-30 700
Drift og vedlikehold	8	-486 359	-836 556	-735 000	-1 120 000
Forsikringer		-1 009 700	-860 756	-950 000	-1 200 000
Kommunale avgifter	9	-1 926 162	-1 579 088	-1 863 000	-2 191 000
Energi/fyring		-407 514	-372 455	-450 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-895 856	-729 743	-875 000	-980 000
Andre driftskostnader	10	-466 323	-471 778	-495 000	-476 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 824 293</b>	<b>-5 474 898</b>	<b>-6 022 200</b>	<b>-7 004 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 403 882</b>	<b>1 887 137</b>	<b>2 077 800</b>	<b>2 398 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	13 575	2 237	0	0
Finanskostnader	12	-1 479 794	-852 728	-1 156 000	-1 500 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 466 219</b>	<b>-850 491</b>	<b>-1 156 000</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>937 664</b>	<b>1 036 647</b>	<b>921 800</b>	<b>898 300</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		937 664	1 036 647		



**NEDRE STOVNER BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 516 810, KUNDENR. 393**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	18 679 000	18 679 000
Tomt		2 490 274	2 490 274
Andre varige driftsmidler	14	953 045	1 012 240
Aksjer og andeler	15	90	90
Miljøbankkonto, øremerket		224 679	157 308
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 347 088</b>	<b>22 338 912</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		251 854	205 677
Andre kortsiktige fordringer	16	14 256	10 996
Driftskonto OBOS-banken		2 547 009	1 057 024
Sparekonto OBOS-banken		55 843	89 453
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 868 962</b>	<b>1 363 151</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 216 051</b>	<b>23 702 063</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 146 * 100		14 600	14 600
Udekket tap	17	-13 733 392	-14 671 056
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-13 718 792</b>	<b>-14 656 456</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	30 754 194	30 754 194
Borettsinnskudd	19	7 288 400	7 288 400
Avsetning bomiljøtiltak	20	219 136	156 524
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>38 261 730</b>	<b>38 199 118</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		519 458	152 788
Påløpte renter		150 990	6 707
Påløpte kostnader		2 665	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-94
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>673 113</b>	<b>159 401</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 216 051</b>	<b>23 702 063</b>



12

Nedre Stovner Borettslag

Pantstillelse	21	40 148 400	40 148 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024  
Styret i Nedre Stovner Borettslag

Komar Valizadeh /s/

Tore Olaf Andersen /s/

Bård Veum Apneseth /s/

Per Kristian Haaland /s/

Lasse Wold /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 670 048
Leietillegg for påbygg	1 187 148
Garasjeleie	1 162 548
Eiendomsskatt	50 016
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 069 760</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Ladeinntekter	143 305
Oslo Kommune	15 110
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>158 415</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-37 013
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-37 013</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 262 500. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 840, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Dalan Advokatfirma	-13 000
OBOS Prosjekt AS	-12 402
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 219
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten	-7 200
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-45 821</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-209 998
Drift/vedlikehold VVS	-3 787
Drift/vedlikehold elektro	-29 567
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-233 377
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 987
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 032
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 500
Kostnader dugnader	-4 112
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-486 359</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-54 597
Vann- og avløpsavgift	-1 181 121
Feieavgift	-13 133
Renovasjonsavgift	-677 312
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 926 162</b>

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

Lokalleie	-5 000
Container	-59 506
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 013
Diverse leiekostnader/leasing	-3 000
Verktøy og redskaper	-650
Driftsmateriell	-1 433
Lyspærer og sikringer	-1 382
Snørydding	-217 775
Gressklipping	-123 666
Andre fremmede tjenester	-4 200
Trykksaker	-4 281
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 840
Andre kontorkostnader	-3 945
Telefon, annet	-10 693
Porto	-260
Drivstoff biler, maskiner osv.	-249
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-111
Bank- og kortgebyr	-2 928
Velferdskostnader	-402
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-466 323</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 536
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 039
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 575</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-125 837
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 353 764
Renter på leverandørgjeld	-193
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 479 794</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1972	18 399 000
Garasjer 2013	280 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 679 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.102/bnr.686 M. flere  
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Snøfreser		
Tilgang 2018	22 411	
Avskrevet tidligere	-17 928	
Avskrevet i år	-4 482	1
Lekeapparat		
Tilgang 2022	178 631	
Avskrevet i år	-17 863	160 768
Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	921 252	
Avskrevet tidligere	-92 125	
Avskrevet i år	-36 850	792 277
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>953 045</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-59 195**

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier 1 andel i Øvre Fossum Gård à kr 90,-.

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekter	14 256
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 256</b>

**NOTE: 17****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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	393 910
Nedbetalt i år	0
	-2 606 090

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-29 189 855
Nedbetalt tidligere	1 041 751
Nedbetalt i år	0
	-28 148 104

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-30 754 194****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972	-5 244 400
Tilleggsinnskudd	-2 044 000

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-7 288 400****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-219 136
-------------------------	----------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-219 136****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 288 400
Pantelån	30 754 194
<b>TOTALT</b>	<b>38 042 594</b>

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

Bygninger	18 679 000
Tomt	2 490 274
<b>TOTALT</b>	<b>21 169 274</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659636. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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



## Større vedlikehold og rehabilitering

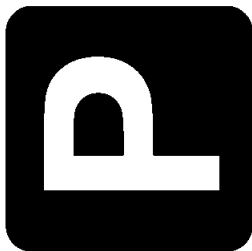
2019 - 2020	Elbil, avfallsystem, vinduer, fundament	Etablert nytt avfalls system. Etablering av ladesystem for el-biler i garasjen. Skifte av 27 vinduer. Reparasjon av fundament på to rekkehus.
2018 - 2019	Yttertak, vinduer, fundamentering	Skifte yttertak, vinduer, reparasjon av fundament på to rekkehus.
2017 - 2018	Nye tak og skifte av stoppekraner m.m.	Det er skiftet tak på alle husene bortsett fra noen få hus på D-feltet. Disse ferdigstilles vår 2018. Det er samtidig skiftet takrenner med ned-løp, pipehatter og tak-stiger i henhold til krav fra Oslo Brann og rednings-etat. Det er skiftet alle gamle stoppekraner i alle hus. Det er reparert fruktskade i S-15 med ny drenering og reparasjon av avløpskum ved S-15.
2016 - 2017	Asfaltering og trefelling	
2015 - 2016	Ytterkledning, maling, rør, m.m.	Alle kabler og skap er fjernet etter Canal Digital. Nye strøkasser på alle feltene. Reparasjon av fuktskader/brudd på rør i Smiuvegen 15 og Smiuvegen 203. Alle husene har nå ny panel og alle er malt med SINK (lik garasjene). Alle verandaer har liggende panel iht. våre vedtekter. Garasjene - etterkontroll er foretatt.
2014 - 2015	Fibernet, piper, luftekanaler, m.m.	Nytt kabelanlegg med fiber fra, Get Alle pipene er feid av Feie & tilsynstjenester AS Byttet rørledning Smiuv. 153-155 Rep. av fuktskader Smiuv. 17, 21- 23 og 163-165 Luftekanalene er feid av Norsk Muggsoppsanering AS
2012 - 2013	Nye garasjer, brannvern, asfalt, m.m.	Reparasjon av rørgate ved Smiuv.179-185. Gift i alle kummene v/Rentokil AS. Nye postkasser. Nytt brannslukningsapparat m/2 røykvarslere. Tømming av alle sandfangkummer. Opparbeidelse og ny asfalt i O. Fjertoftsvei 15-41 146
2011 - 2012	Ytterpanel	Nye garasjer ferdigstilt. Alt dårlig ytterpanel er skiftet, samt overbygg i hht. vedlikeholds-rapporten fra Wito AS.



2010 - 2011	Tak, takrenner og vannrør	Byttet tak etter lekkasje på en bolig. Helt/delvis ombygging av tak på 7 boliger. Diverse reparasjoner av takrenner/nedløp. Innkassing av vannrør under hus. Utbedring av påbygg med råte.
2009 - 2009	Utskifting av alle opprinnelige vinduer	
2007 - 2008	Vedlikehold av påbygg og tak	Skiftet defekte vinduer og balkongdører. Husene beises, vinduene males og grunnmur repareres og males. Dårlige vinduer byttes. Reparasjon av takrenner og nedløp. Sjekke tak og fjerne mose. Sjekke drenering . Rep. jording.
2006 - 2007	Rehabilitering	
2001 - 2002	Ny takpapp på 32 garasjer	
1994 - 1994	Våtrom og bunnledninger	Våtromsinspeksjon og videoinspeksjon av bunnledninger og avtrekk.
1993 - 1993	Vindusutskifting	4 vinduer i hver leilighet ble byttet. Noen andelseiere byttet flere vinduer.
1992 - 1992	Nye tak	Det ble lagt nye tak og de første vinduene ble skiftet.



PRIVAT OMRÅDE



## RESERVERT PARKERING

Parkering kun for besøkende med gyldig elektronisk registrering.

Maks 48 timer parkering uavhengig av om kjøretøyet er flyttet/benyttet i mellomtiden. Etter 48 timer er det 24 timer karantene før ny parkering kan skje.



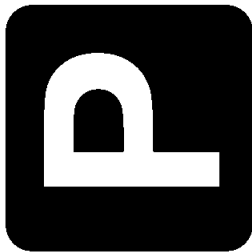
Parkering forbudt for kjøretøy som benyttes av eller er registrert på beboer.



TLF: 918 43000



PRIVAT OMRÅDE



## RESERVERT PARKERING

Parkering kun for besøkende med gyldig elektronisk registrering.

Maks 48 timer parkering uavhengig av om kjøretøyet er flyttet/benyttet i mellomtiden. Etter 48 timer er det 24 timer karantene før ny parkering kan skje.



Parkering forbudt for kjøretøy som benyttes av eller er registrert på beboer.



TLF: 918 43000



P-Service AS, Jernveien 26, 1967 Oslo, Tlf. 41 25 53 84, Org.nr. 995 215 977

### PARKERINGSVILKÅR

Området håndheves etter privatrettslige regler samt parkeringsforskriften av 15. mars 2016 nr. 260, kap 3, 8 og 9. Fører aksepterer de skilte parkeringsvilkår ved hensettelse av kjøretøy, selv om føreren ikke forlatter det.

#### Førers plikter

1. Parkering må skje i tråd med oppmerking/skiltning. Fører har undersøkelsesplikt.
2. Kjøretøys kjennemerke må være registrert elektronisk ved parkering dersom dette er påkrevet på området. Alternativt må gyldig p-tilatelse ligge plassert godt synlig bak frontruten for kontroll.

#### Sanksjoner ved brudd på førers plikter

Ved parkering i strid med forskriftens bestemmelser eller skilte vilkår kan du bli ilagt en kontrollsanksjon. Saksene for kontrollsanksjoner er bestemt av staten, og står i parkeringsforskriften § 36. Feltparkerte kjøretøy kan om nødvendig fjernes for eier/førers regning (§ 38). Spørsmål om kontrollsanksjoner og fjerning av motorvogn kan rettes til virksomheten.

#### Klage

Utleide kontrollsanksjoner eller påførte kostnader ved fjerning kan påklages til virksomhet innen 3 uke fra lagt dato (§44). Mer informasjon om klageskjema finnes på [www.pservice.no](http://www.pservice.no)

Drevet av P-Service AS

P-Service AS, Jernveien 26, 1967 Oslo, Tlf. 41 25 53 84, Org.nr. 995 215 977

### PARKERINGSVILKÅR

Området håndheves etter privatrettslige regler samt parkeringsforskriften av 16. mars 2016 nr. 260, kap 3, 8 og 9. Fører aksepterer de skilte parkeringsvilkår ved hensettelse av kjøretøy, selv om føreren ikke forlatter det.

#### Førers plikter

1. Parkering må skje i tråd med oppmerking/skiltning. Fører har undersøkelsesplikt.
2. Kjøretøys kjennemerke må være registrert elektronisk ved parkering dersom dette er påkrevet på området. Alternativt må gyldig p-tilatelse ligge plassert godt synlig bak frontruten for kontroll.

#### Sanksjoner ved brudd på førers plikter

Ved parkering i strid med forskriftens bestemmelser eller skilte vilkår kan du bli ilagt en kontrollsanksjon. Saksene for kontrollsanksjoner er bestemt av staten, og står i parkeringsforskriften § 36. Feltparkerte kjøretøy kan om nødvendig fjernes for eier/førers regning (§ 38). Spørsmål om kontrollsanksjoner og fjerning av motorvogn kan rettes til virksomheten.

#### Klage

Utleide kontrollsanksjoner eller påførte kostnader ved fjerning kan påklages til virksomhet innen 3 uke fra lagt dato (§44). Mer informasjon om klageskjema finnes på [www.pservice.no](http://www.pservice.no)

Drevet av P-Service AS



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 393 Selskapsnavn: Nedre Stovner Borettslag

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](http://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.