



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948516810

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 9 507 098 | 8 228 175 |
| Sum inntekter | | 9 507 098 | 8 228 175 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 360 556 | 299 512 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 54 713 | 59 195 |
| Annen driftskostnad | | 7 150 781 | 5 465 585 |
| Sum kostnader | | 7 566 050 | 5 824 293 |
| Driftsresultat | | 1 941 047 | 2 403 882 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 34 890 | 13 575 |
| Sum finansinntekter | | 34 890 | 13 575 |
| Annen finanskostnad | | 1 749 798 | 1 479 794 |
| Sum finanskostnader | | 1 749 798 | 1 479 794 |
| Netto finans | | -1 714 908 | -1 466 218 |
| Resultat før skattekostnad | | 226 140 | 937 664 |
| Årsresultat | | 226 140 | 937 664 |
| Totalresultat | | 226 140 | 937 664 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 226 140 | 937 664 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 226 140 | 937 664 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 21 169 274 | 21 169 274 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 898 332 | 953 045 |
| Sum varige driftsmidler | | 22 067 606 | 22 122 319 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 90 | 90 |
| Andre fordringer | | 264 300 | 224 679 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 264 390 | 224 769 |
| Sum anleggsmidler | | 22 331 996 | 22 347 088 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 257 440 | 266 110 |
| Sum fordringer | | 257 440 | 266 110 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 756 577 | 2 602 852 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 756 577 | 2 602 852 |
| Sum omløpsmidler | | 2 014 017 | 2 868 962 |
| SUM EIENDELER | | 24 346 013 | 25 216 051 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 14 600 | 14 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 14 600 | 14 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 13 507 252 | 13 733 392 |
| Sum opptjent egenkapital | | -13 507 252 | -13 733 392 |
| Sum egenkapital | | -13 492 652 | -13 718 792 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 30 077 514 | 30 754 194 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 7 538 648 | 7 507 536 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 37 616 162 | 38 261 730 |
| Sum langsiktig gjeld | | 37 616 162 | 38 261 730 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 9 450 | 150 990 |
| Leverandørgjeld | | 213 054 | 519 458 |
| Annen kortsiktig gjeld | | | 2 665 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 222 504 | 673 113 |
| Sum gjeld | | 37 838 666 | 38 934 843 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 24 346 013 | 25 216 051 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 392072

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 948 516 810
Nedre Stovner Borettslag

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 9 507 098 | 8 228 175 |
| Sum inntekter | | 9 507 098 | 8 228 175 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 360 556 | 299 512 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 54 713 | 59 195 |
| Annen driftskostnad | | 7 150 781 | 5 465 585 |
| Sum kostnader | | 7 566 050 | 5 824 293 |
| Driftsresultat | | 1 941 047 | 2 403 882 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 34 890 | 13 575 |
| Sum finansinntekter | | 34 890 | 13 575 |
| Annen finanskostnad | | 1 749 798 | 1 479 794 |
| Sum finanskostnader | | 1 749 798 | 1 479 794 |
| Netto finans | | -1 714 908 | -1 466 218 |
| Resultat før skattekostnad | | 226 140 | 937 664 |
| Årsresultat | | 226 140 | 937 664 |
| Totalresultat | | 226 140 | 937 664 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 226 140 | 937 664 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 226 140 | 937 664 |



Organisasjonsnr: 948 516 810
Nedre Stovner Borettslag

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

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

Varige driftsmidler

| | | |
|---|------------|------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 21 169 274 | 21 169 274 |
|---|------------|------------|

| | | |
|---|------------|------------|
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 898 332 | 953 045 |
| Sum varige driftsmidler | 22 067 606 | 22 122 319 |

Finansielle anleggsmidler

| | | |
|-----------------------------------|----|----|
| Investeringer i aksjer og andeler | 90 | 90 |
|-----------------------------------|----|----|

| | | |
|------------------|---------|---------|
| Andre fordringer | 264 300 | 224 679 |
|------------------|---------|---------|

| | | |
|-------------------------------|---------|---------|
| Sum finansielle anleggsmidler | 264 390 | 224 769 |
|-------------------------------|---------|---------|

| | | |
|-------------------|------------|------------|
| Sum anleggsmidler | 22 331 996 | 22 347 088 |
|-------------------|------------|------------|

Omløpsmidler

Varer

| | | |
|-----------|---|---|
| Sum varer | 0 | 0 |
|-----------|---|---|

Fordringer

| | | |
|------------------|---------|---------|
| Andre fordringer | 257 440 | 266 110 |
|------------------|---------|---------|

| | | |
|----------------|---------|---------|
| Sum fordringer | 257 440 | 266 110 |
|----------------|---------|---------|

Investeringer

| | | |
|-------------------|---|---|
| Sum investeringer | 0 | 0 |
|-------------------|---|---|

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 1 756 577 | 2 602 852 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | 1 756 577 | 2 602 852 |
|---|-----------|-----------|

| | | |
|------------------|-----------|-----------|
| Sum omløpsmidler | 2 014 017 | 2 868 962 |
|------------------|-----------|-----------|

| | | |
|---------------|------------|------------|
| SUM EIENDELER | 24 346 013 | 25 216 051 |
|---------------|------------|------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | |
| Annen innskutt egenkapital | 14 600 | 14 600 |
| Sum innskutt egenkapital | 14 600 | 14 600 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 13 507 252 | 13 733 392 |
| Sum opptjent egenkapital | -13 507 252 | -13 733 392 |
| Sum egenkapital | -13 492 652 | -13 718 792 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 30 077 514 | 30 754 194 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 538 648 | 7 507 536 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 37 616 162 | 38 261 730 |
| Sum langsiktig gjeld | 37 616 162 | 38 261 730 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 450 | 150 990 |
| Leverandørgjeld | 213 054 | 519 458 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 665 |
| Sum kortsiktig gjeld | 222 504 | 673 113 |
| Sum gjeld | 37 838 666 | 38 934 843 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 24 346 013 | 25 216 051 |



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 2025

Innkalling

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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 10. april kl. 20:00 og lukker 22. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/393>

Det holdes også et frivillig møte 10. april kl. 19:00 , Stovner klubbhus.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Forslag i fysisk møte

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 22



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0393 Nedre Stovner Borettslag.pdf
2. Regnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 278 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 278 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har vært i kontakt med over 20 andelseier, men har dessverre ikke funnet tilstrekkelig med kandidater til å fylle:

- Styreleder
- 2 styremedlemmer
- 2 varamedlemmer

Valgkomiteen har ingen innstilling på styreleder da valgkomiteen ikke greide samle seg om en kandidat.

Så valg av styreleder overlates derfor til generalforsamlingen.

Følgende innstilles som styremedlemmer:

- Eivor Bjerkestrand (Smiuveien 143)
- Farid Boulebtina – Olaus Fjørtoftsvei 23

Ingen kandidater på varamedlemmer så dette overlates til generalforsamlingen.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Benkeforslag i det fysiske møtet

Valgkomiteen har ingen innstilling på styreleder da valgkomiteen ikke greide samle seg om en kandidat.

Så valg av styreleder overlates derfor til generalforsamlingen.

- Komar Valizadeh

Benkeforslag

- Terje Knudsen

Benkeforslag fra Liv Nordlie, Liv Dørstad og Sverre Dørstad.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eivor Bjerkestrand

Valgkomiteens innstilling

- Farid Boulebtina

Valgkomiteens innstilling

- Morten Norby

Benkeforslag fra Liv Dørstad og Sverre Dørstad.

- Per Hjelle

Benkeforslag

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Benkeforslag i det fysiske møtet
- Benkeforslag i det fysiske møtet
- Benkeforslag i det fysiske møtet

Valg av 3 medlem valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Benkeforslag i fysisk møte
- Benkeforslag i fysisk møte
- Benkeforslag i fysisk møte

Valg av 1 varamedlem valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem valgkomite:

- Benkeforslag i fysisk møte .



Sak 7

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:

- Benkeforslag i det fysiske møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Benkeforslag i det fysiske møtet



Styrets årsrapport

Styrets arbeid:

- Totalt 7 styremøter, siden juni 2024
- 2024 har vært preget av mye vedlikeholdsbehov og oversikt over tingenes tilstand i borettslaget. Vinduer, terrasser, drenering og setningsskader blant annet.
- Tiltak mot skadedyr, spes. rotter har blitt igangssatt med varierende hell
- Implementering av ny parkeringsløsning. Har tatt ekstra lang tid grunnet leverandør som ikke har levert etter avtale. Dette har krevd mye tid og ressurser.
- Involvert en tredjepart fra Obos for å lage en tilstandsrapport av borettslaget slik at vi får full oversikt over vedlikeholdsbehovene.
- Dugnader ble gjennomført, med godt resultat
- Gjort det vi kan for å holde utgiftene nede, da det er lite penger i kassa
- Gjennomgått avtaler med Frode Gran og forbedret denne ved å stille krav

Fremtidige planer:

- Når rapporten fra Obos er inne, skal det dannes en dedikert gruppe som skal holde i dette og starte prosessen. Dette vil ta tid og gjøres ikke over natten
- Setningsskader på D-feltet som har blitt utsatt i over tre år



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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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
0393 Nedre Stovner Borettslag.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, 13. mars 2025
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. 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 | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 2 195 849 | 1 203 750 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 226 140 | 937 664 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 16 | 54 713 | 59 195 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 20 | -676 680 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -8 509 | -4 759 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -404 336 | 992 100 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 791 514 | 2 195 849 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 2 014 017 | 2 868 962 |
| Kortsiktig gjeld | | -222 504 | -673 113 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 791 513 | 2 195 849 |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 9 310 180 | 8 069 760 | 9 303 000 | 10 258 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 0 | 0 | 100 000 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 196 918 | 158 415 | 0 | 110 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 9 507 098 | 8 228 175 | 9 403 000 | 10 368 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -44 556 | -37 013 | -45 000 | -45 000 |
| Styrehonorar | 5 | -270 000 | -262 500 | -270 000 | -278 000 |
| Avskrivninger | 15 | -54 713 | -59 195 | 0 | -55 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 500 | -11 500 | -15 000 | -13 000 |
| Andre honorarer | | -46 000 | 0 | -30 000 | -25 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -195 490 | -185 650 | -197 000 | -207 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -10 115 | -45 821 | -50 000 | -90 000 |
| Kontingenter | | -31 000 | -30 700 | -30 700 | -30 700 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 304 610 | -486 359 | -1 120 000 | -1 155 000 |
| Forsikringer | | -1 247 748 | -1 009 700 | -1 200 000 | -1 440 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 221 438 | -1 926 162 | -2 191 000 | -2 499 000 |
| Energi/fyring | 10 | -599 244 | -407 514 | -400 000 | -500 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -937 723 | -895 856 | -980 000 | -1 015 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -591 914 | -466 323 | -476 000 | -631 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -7 566 050 | -5 824 293 | -7 004 700 | -7 983 700 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 941 047 | 2 403 882 | 2 398 300 | 2 384 300 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 34 890 | 13 575 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -1 749 798 | -1 479 794 | -1 500 000 | -1 713 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 714 908 | -1 466 219 | -1 500 000 | -1 713 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 226 140 | 937 664 | 898 300 | 671 300 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 226 140 | 937 664 | | |



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

| | BALANSE | | |
|---------------------------------|---------|--------------------|--------------------|
| | Note | 2024 | 2023 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 18 679 000 | 18 679 000 |
| Tomt | | 2 490 274 | 2 490 274 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 898 332 | 953 045 |
| Aksjer og andeler | 16 | 90 | 90 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 264 300 | 224 679 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 22 331 996 | 22 347 088 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 246 402 | 251 854 |
| Andre kortsiktige fordringer | 17 | 11 038 | 14 256 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 080 766 | 2 547 009 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 675 812 | 55 843 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 014 017 | 2 868 962 |
| SUM EIENDELER | | 24 346 013 | 25 216 051 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 146 * 100 | | 14 600 | 14 600 |
| Udekket tap | 18 | -13 507 252 | -13 733 392 |
| SUM EGENKAPITAL | | -13 492 652 | -13 718 792 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 19 | 30 077 514 | 30 754 194 |
| Borettsinnskudd | 20 | 7 288 400 | 7 288 400 |
| Avsetning bomiljøtiltak | | 250 248 | 219 136 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 37 616 162 | 38 261 730 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 213 054 | 519 458 |
| Påløpte renter | | 9 450 | 150 990 |
| Påløpte kostnader | | 0 | 2 665 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 222 504 | 673 113 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 24 346 013 | 25 216 051 |



| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 21 | 40 148 400 | 40 148 400 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 10.03.2025
Styret i Nedre Stovner Borettslag

| | | |
|------------------------|--------------------|----------------|
| Komar Valizadeh | Bård Veum Apneseth | Dorthea Bråten |
| Waqas Manzoor Choudhry | Lasse Wold | |

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 6 577 728 |
| Leietillegg for påbygg | 1 377 096 |
| Garasjeleie | 1 348 512 |
| Eiendomsskatt | 6 844 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 9 310 180 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Ladeinntekter | 176 922 |
| Nettinnbetalinger | 1 778 |
| Tryg Forsikring | 18 218 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 196 918 |

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

| | |
|--------------------|---------|
| Arbeidsgiveravgift | -44 556 |
|--------------------|---------|

| | |
|------------------------------|----------------|
| SUM PERSONALKOSTNADER | -44 556 |
|------------------------------|----------------|

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 2023/2024, og er på kr 270 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 692, 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**

| | |
|--|---------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -10 115 |
|--|---------|

| | |
|-----------------------------|----------------|
| SUM KONSULENTHONORAR | -10 115 |
|-----------------------------|----------------|

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -829 304 |
|-----------------------------|----------|

| | |
|-----------------------|----------|
| Drift/vedlikehold VVS | -131 584 |
|-----------------------|----------|

| | |
|---------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold elektro | -28 116 |
|---------------------------|---------|

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -254 489 |
|-----------------------------------|----------|

| | |
|---------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -37 324 |
|---------------------------------|---------|

| | |
|----------------------|---------|
| Egenandel forsikring | -20 000 |
|----------------------|---------|

| | |
|--------------------|--------|
| Kostnader dugnader | -3 793 |
|--------------------|--------|

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 304 610 |
|---------------------------------|-------------------|

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---------------|---------|
| Eiendomsskatt | -12 404 |
|---------------|---------|

| | |
|-----------------------|------------|
| Vann- og avløpsavgift | -1 443 836 |
|-----------------------|------------|

| | |
|------------|---------|
| Feieavgift | -26 928 |
|------------|---------|

| | |
|-------------------|----------|
| Renovasjonsavgift | -738 270 |
|-------------------|----------|

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -2 221 438 |
|-------------------------------|-------------------|

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -591 069 |
| Andre fyringskostnader | -8 175 |
| SUM ENERGI / FYRING | -599 244 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -6 000 |
| Container | -56 441 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -119 227 |
| Lyspærer og sikringer | -944 |
| Snørydding | -217 132 |
| Gressklipping | -134 054 |
| Andre fremmede tjenester | -35 120 |
| Trykksaker | -7 592 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -692 |
| Andre kontorkostnader | -2 950 |
| Telefon, annet | -8 832 |
| Bank- og kortgebyr | -2 930 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -591 914 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 6 412 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 28 478 |
| SUM FINANSINTEKTER | 34 890 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -145 398 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -1 602 464 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 936 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 749 798 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1972 | 18 399 000 |
| Garasjer 2013 | 280 000 |
| SUM BYGNINGER | 18 679 000 |

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: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | | |
|--------------------------------|----------|--|----------------|
| Snøfreser | | | |
| Tilgang 2018 | 22 411 | | |
| Avskrevet tidligere | -22 410 | | |
| | | | 1 |
| Lekeapparat | | | |
| Tilgang 2022 | 178 631 | | |
| Avskrevet tidligere | -17 863 | | |
| Avskrevet i år | -17 863 | | |
| | | | 142 905 |
| Avfallsanlegg | | | |
| Tilgang 2020 | 921 252 | | |
| Avskrevet tidligere | -128 975 | | |
| Avskrevet i år | -36 850 | | |
| | | | 755 427 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | | 898 332 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | | -54 713 |

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

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

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | | | |
|---|--|--|---------------|
| Ladeinntekt desember 2024 | | | 11 038 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | | | 11 038 |

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 15 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -3 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 393 910 | |
| Nedbetalt i år | 180 613 | |
| | | -2 425 477 |

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 29 år.

| | | |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2020 | -29 189 855 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 041 751 | |
| Nedbetalt i år | 496 067 | |
| | | -27 652 037 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-30 077 514****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------|------------|
| Opprinnelig 1972 | -5 244 400 |
| Tilleggsinnskudd | -2 044 000 |

SUM BORETTSSINNSKUDD **-7 288 400****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 7 288 400 |
| Pantelån | 30 077 514 |
| TOTALT | 37 365 914 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 18 679 000 |
| Tomt | 2 490 274 |
| TOTALT | 21 169 274 |



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.04.25 og er åpent for avstemning i 12 dager

Siste dato for avstemning er 22.04.25

Selskapsnummer: 393 Selskapsnavn: Nedre Stovner Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|--|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Bjørnar Sollie er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Forslag i fysisk møte</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 278 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Benkeforslag i det fysiske møtet
- Komar Valizadeh
- Terje Knudsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Eivor Bjerkestrand
- Farid Boulebtina
- Morten Norby
- Per Hjelle

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Benkeforslag i det fysiske møtet
- Benkeforslag i det fysiske møtet
- Benkeforslag i det fysiske møtet

Medlem valgkomite (kun 3 skal velges)

- Benkeforslag i fysisk møte
- Benkeforslag i fysisk møte
- Benkeforslag i fysisk møte

Varamedlem valgkomite (kun 1 skal velges)

- Benkeforslag i fysisk møte .

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Benkeforslag i det fysiske møtet

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Benkeforslag i det fysiske møtet



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.