



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STARVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 990 647	11 688 588
Sum inntekter		11 990 647	11 688 588
Kostnader			
Lønnskostnad		873 368	793 232
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		60 565	95 565
Annen driftskostnad		7 288 355	9 816 795
Sum kostnader		8 222 288	10 705 592
Driftsresultat		3 768 359	982 996
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		157 911	139 424
Sum finansinntekter		157 911	139 424
Annen finanskostnad		1 819 804	1 184 896
Sum finanskostnader		1 819 804	1 184 896
Netto finans		-1 661 893	-1 045 472
Ordinært resultat før skattekostnad		2 106 466	-62 476
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 106 466	-62 476
Årsresultat		2 106 466	-62 476
Totalresultat		2 106 466	-62 476
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 106 466	-62 476
Sum overføringer og disponeringer		2 106 466	-62 476



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 400 000	61 400 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		349 156	409 721
Sum varige driftsmidler		61 749 156	61 809 721
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		277 980	70 031
Sum finansielle anleggsmidler		277 980	70 031
Sum anleggsmidler		62 027 136	61 879 752
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		236 803	240 749
Sum fordringer		236 803	240 749
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 435 156	4 726 103
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 435 156	4 726 103
Sum omløpsmidler		4 671 959	4 966 852
SUM EIENDELER		66 699 094	66 846 604



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 200	19 200
Sum innskutt egenkapital		19 200	19 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		27 111 157	29 217 623
Sum opptjent egenkapital		-27 111 157	-29 217 623
Sum egenkapital		-27 091 957	-29 198 423
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		71 855 648	74 391 318
Øvrig langsiktig gjeld		21 573 713	21 366 800
Sum annen langsiktig gjeld		93 429 361	95 758 118
Sum langsiktig gjeld		93 429 361	95 758 118
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 765	6 930
Leverandørgjeld		246 326	194 046
Skyldige offentlige avgifter		48 220	36 626
Annen kortsiktig gjeld		52 379	49 306
Sum kortsiktig gjeld		361 690	286 909
Sum gjeld		93 791 051	96 045 027
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 699 094	66 846 604



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407479

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STARVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 947 854 143
STARVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 990 647	11 688 588
Sum inntekter		11 990 647	11 688 588
Kostnader			
Lønnskostnad		873 368	793 232
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		60 565	95 565
Annen driftskostnad		7 288 355	9 816 795
Sum kostnader		8 222 288	10 705 592
Driftsresultat		3 768 359	982 996
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		157 911	139 424
Sum finansinntekter		157 911	139 424
Annen finanskostnad		1 819 804	1 184 896
Sum finanskostnader		1 819 804	1 184 896
Netto finans		-1 661 893	-1 045 472
Ordinært resultat før skattekostnad		2 106 466	-62 476
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 106 466	-62 476
Årsresultat		2 106 466	-62 476
Totalresultat		2 106 466	-62 476
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 106 466	-62 476
Sum overføringer og disponeringer		2 106 466	-62 476



Organisasjonsnr: 947 854 143
STARVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 61 400 000 61 400 000

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

349 156 409 721

Sum varige driftsmidler

61 749 156 61 809 721

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 277 980 70 031

Sum finansielle anleggsmidler 277 980 70 031

Sum anleggsmidler 62 027 136 61 879 752

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 236 803 240 749

Sum fordringer 236 803 240 749

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 4 435 156 4 726 103

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 4 435 156 4 726 103

Sum omløpsmidler 4 671 959 4 966 852

SUM EIENDELER 66 699 094 66 846 604

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 19 200 19 200



Sum innskutt egenkapital	19 200	19 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	27 111 157	29 217 623
Sum opptjent egenkapital	-27 111 157	-29 217 623
Sum egenkapital	-27 091 957	-29 198 423
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	71 855 648	74 391 318
Øvrig langsiktig gjeld	21 573 713	21 366 800
Sum annen langsiktig gjeld	93 429 361	95 758 118
Sum langsiktig gjeld	93 429 361	95 758 118
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 765	6 930
Leverandørgjeld	246 326	194 046
Skyldige offentlige avgifter	48 220	36 626
Annen kortsiktig gjeld	52 379	49 306
Sum kortsiktig gjeld	361 690	286 909
Sum gjeld	93 791 051	96 045 027
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	66 699 094	66 846 604



Organisasjonsnr: 947 854 143
STARVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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



Årsmøte 2023

Starveien Borettslag

11. mai 2023

Selskapsnummer: 497





Velkommen til årsmøte i Starveien 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:

11. mai 2023 kl. 18:00, Vardeheim Selskapslokale.

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 for 2022
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag angående balkongvedlikehold
8. Innkommet forslag om oppgradering av uteareal
9. Innkommet forslag om å flytte yttervegg
10. Innkommet forslag om "å bytte ut gamle vannrør i rekkehusene
11. Forslag fra styret om innglassing av terrassene.
12. Forslag fra styret om endring av husordensreglene punkt 13. Garasjeanlegg og parkering.
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomite



Med vennlig hilsen,
Styret i Starveien 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

Styreleder er foreslått valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Halmarsen foreslått. Protokollvitner utnevnes på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap for 2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat på kr 2 106 466 som vises i resultatregnskapet foreslås som en reduksjon som udekket tap i egenkapitalen. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Vedlegg

1. 0497 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr 240 000

Sak 7

Innkomet forslag angående balkongvedlikehold

Forslag fremmet av:

Egon I. Løbekk og Gunvor Kallevik, Starveien 10 A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til tidligere vedtak vedrørende ferdigstillelse av balkongrekkverk kjøkkenside/bakside av terrasseblokkene

5 års befarung ble aldri gjennomført og malingen skaller av i store mengder på balkongene og enkelte bord er begynt å råtne. Vi ble lovet utbedringer, som aldri er blitt gjort.

Forslag til vedtak på Generalforsamlingen: Balkongene på baksiden av terrasseblokkene males og råtne bord skiftes ut.

Styrets innstilling

Terrasse rekkverkene på baksiden av blokkene mot E6 begynner å bli dårlig. Styret ønsker at generalforsamlingen skal ta stilling til å bytte rekkverk. Styret har innhentet priser på en løsning på aluminiums rekkverk med glass. Økningen tilsvarer en økning i husleie på ca. 450,- pr. boenhet.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 8

Innkomet forslag om oppgradering av uteareal

Forslag fremmet av:

Egon I. Løbekk og Gunvor Kallevik, Starveien 10 A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Oppgradering av uteareal på område ved Joker, parkeringsplassen og innkjørsel/gangvei til terrasseblokkene.

Forslag: oppsetting av liten mur rundt beplantning, slik at jord og bark ikke renner ned i veien. Råtne tømmerstokker mot parkeringsplassen fjernes. Området gjøres pent. Vi mener førsteinntrykket til borettslaget fra denne siden, er viktig.

Forslag til vedtak

Styret stiller seg positivt til forslaget.

Sak 9

Innkomet forslag om å flytte yttervegg

Forslag fremmet av:

Marianne Falla, Starveien 14 A

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hei

Ønsker å legge ved et forslag til vedr. den ubenyttede plattning på kjøkken siden. Fin mulighet for å kunne utvide soverommet (flytte yttervegg).

Forslag til vedtak

Styret er ikke enig med forslagstiller og ber generalforsamlingen om å stemme mot det innkomne forslag.

Sak 10

Innkomet forslag om å bytte ut gamle vannrør i rekkehusene

Forslag fremmet av:

Ejner Iversen, Starveien 30 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamling 11.05 23.

Som jeg og sikkert mange andre har ytret ønske om, så må en ting som bør prioriteres fremover være å få byttet ut gamle vannrør i rekkehusene.



Jeg vet godt at andre viktige ting har hatt prioritet frem for dette tidligere. Men hvis vi som brukere fremover må leve i uvisshet i evigheter og dette ikke blir tatt inn som ett viktig punkt med en prioritet, så skjer det vel det at "gamle" kobberør og gamle varmtvannsberedere går lekk og forårsaker store vannskader i rekkehusene.

Det på sikt blir en stor utgift og belastning for dem det gjelder.

Håper dette blir noe som prioriteres fremover.

Forslag til vedtak

Styret ønsker å avvente med dette til det blir nødvendig, og ber generalforsamlingen om å stemme mot det innkomne forslag.

Sak 11

Forslag fra styret om innglassing av terrassene.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å tillate full innglassing av terrassene på begge sider av blokkene. Styret velger hvilken leverandør og type innglassing som tillates. De som ønsker innglassing må selv stå for kostnadene.

Styret

Forslag til vedtak

Forslaget fra styret godkjennes.

Sak 12

Forslag fra styret om endring av husordensreglene punkt 13. Garasjeanlegg og parkering.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innledning:

Parkeringsplasser på borettslagets område **skal** brukes til kjøretøy, ikke som oppbevaringsplass for campingvogn, tilhenger eller annet utstyr.

Blokkene



Punkt c):

Garasjeplassen skal brukes til kjøretøy, ikke som

Rykkeshusene

Punkt c)

Garasjeplassene skal brukes til kjøretøy, ikke som

Nytt punkt:

Parkering på borettslagets utendørseiendom.

Regler for parkering på felles uteparkering.

Beboere registrerer egne biler i appen: UNUM VestPark.

Beboer og gjesters bil kan stå ute sammenhengende i tre dager.

Gjester må registreres innen 20 minutter fra parkering. Avslutt når gjesten reiser.

Forslag til vedtak

Forslaget fra styret godkjennes slik det foreligger.



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Carlson

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marit Augestad
- Trond Økland

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Carina Haraldsen
- Marit Irene Haug

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Trønnes
- Velges på generalforsamlingen

Vedlegg

1. 0497 Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 14

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:

- Øyvind Carlson (Man kan ikke velge en tittel, men fysisk andelseier)

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gjelder også her. Man kan ikke velge en tittel men en fysisk person.

Sak 15

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Øyvind Krefting Lillebergen
- Pia Sabine Olstad-Grue
- Roar Holing



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Carlson	Starveien 82 A
Styremedlem	Marit Augestad	Starveien 16
Styremedlem	Rolf Egil Olstad	Starveien 50 D
Styremedlem	Jørgen Stensrud	Starveien 74 A
Varamedlem	Trond Økland	Starveien 10 B
Varamedlem	Marit Irene Haug	Starveien 40 A
Varamedlem	Arsim Qureshi	Starveien 48 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Øyvind Carlson Starveien 82 A

Varadelegert

Jørgen Stensrud Starveien 74 A

Valgkomiteen

Roar Holing	Starveien 70 A
Øyvind Lillebergen	Starveien 68 B
Pia Sabine Olstad-Grue	Starveien 36 B

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

På [Vibbo.no](https://vibbo.no) finner du også oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon om borettslaget og ditt boforhold.

Vaktmester

Vaktmester Ronny Iversen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Starveien 12, og er åpent hverdager mellom kl. 09:00 og kl. 15:00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 41 48 96 03, e-post mrronniver@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.



Starveien Borettslag

Generelle opplysninger om Starveien Borettslag

Borettslaget består av 192 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Starveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947854143, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 425

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten ble kjøpt i 1979.

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.

Starveien Borettslag har 1 ansatt vaktmester. Det har ikke skjedd ulykker eller skader i 2022 og HMS er godt ivaretatt for den ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi og fyring. Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås som en reduksjon som udekket tap i egenkapitalen. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

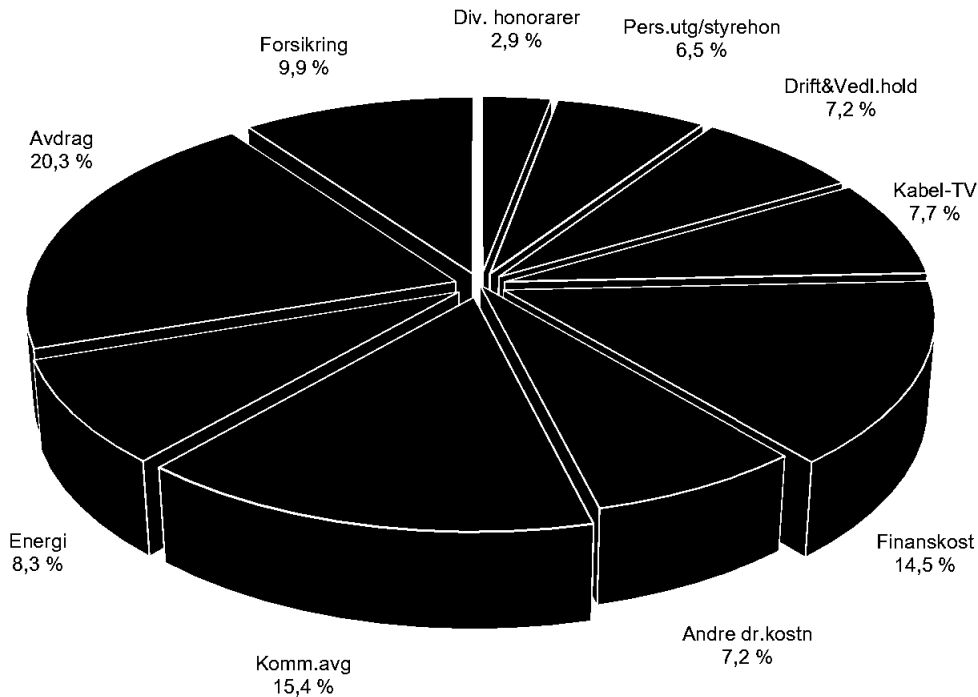
Disponible midler

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.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023.

Starveien Borettslag

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2022.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 000 000 til større vedlikehold som omfatter oppussing og etterisolering av blokkene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduserer med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.



Starveien Borettslag

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Starveien Borettslag.

Lån

Starveien Borettslag har 4 lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, renter pr 31.12, restsaldo og nedbetalingstid henvises til note 17 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret vil fra 1.1.23 øke med 4 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 14 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Starveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Starveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Efter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskultur 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 henkende.

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 regnskapskultur i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Starveien Borettslag



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>.

Osla, 21. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Bert Aistad
Statsautorisert revisor

2 / 2



Starveien Borettslag

STARVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 854 143, KUNDENR. 497

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap		Budsjett	
		2022	2021	2022	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 679 943	7 357 813	4 679 943	4 310 268
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 106 466	-62 476	1 874 600	-1 928 400
Tilbakeføring av avskrivning	15	60 565	95 565	61 000	24 000
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-2 535 670	-2 710 958	-2 710 000	-2 220 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 036	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-369 675	-2 677 869	-774 400	-4 124 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 310 269	4 679 943	3 905 543	185 868
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 671 959	4 966 852		
Kortsiktig gjeld		-361 690	-286 909		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 310 269	4 679 943		



Starveien Borettslag

STARVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 854 143, KUNDENR. 497

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 746 252	11 510 312	11 787 000	13 426 000
Andre inntekter	3	244 395	178 276	80 000	225 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 990 647	11 688 588	11 867 000	13 651 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-573 368	-553 232	-741 000	-673 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	15	-60 565	-95 565	-61 000	-24 000
Revisjonshonorar	6	-12 375	-9 670	-9 000	-12 000
Andre honorarer		-60 000	0	-60 000	0
Forretningsførerhonorar		-217 060	-211 765	-217 000	-228 000
Konsulenthonorar	7	-38 471	-6 537	-20 000	-40 000
Kontingenter		-38 400	-38 400	-38 400	-38 400
Drift og vedlikehold	8	-904 840	-4 199 279	-2 000 000	-4 890 000
Forsikringer		-1 244 371	-1 136 238	-1 262 000	-1 365 000
Kommunale avgifter	9	-1 928 730	-1 848 255	-1 852 000	-2 291 000
Energi/fyring	10	-1 042 667	-721 162	-680 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-958 951	-935 974	-964 000	-980 000
Andre driftskostnader	11	-902 490	-709 516	-720 000	-727 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 222 288	-10 705 592	-8 864 400	-12 508 400
DRIFTSRESULTAT		3 768 359	982 996	3 002 600	1 142 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	157 911	139 424	120 000	128 000
Finanskostnader	13	-1 819 804	-1 184 896	-1 248 000	-3 199 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 661 893	-1 045 472	-1 128 000	-3 071 000
ÅRSRESULTAT		2 106 466	-62 476	1 874 600	-1 928 400
Overføringer:					
Udekket tap		0	-62 476		
Reduksjon udekket tap		2 106 466	0		



Starveien Borettslag

STARVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 854 143, KUNDENR. 497

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	58 750 000	58 750 000
Tomt		2 650 000	2 650 000
Andre varige driftsmidler	15	349 156	409 721
Miljøbankkonto, øremerket		207 949	0
Langsiktige fordringer		70 031	70 031
SUM ANLEGGSMIDLER		62 027 136	61 879 752
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		236 803	240 749
Driftskonto OBOS-banken		1 386 610	2 016 948
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 730	19 707
Sparekonto OBOS-banken		3 023 816	2 689 448
SUM OMLØPSMIDLER		4 671 959	4 966 852
SUM EIENDELER		66 699 094	66 846 604
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 200
Udekket tap	16	-27 111 157	-29 217 623
SUM EGENKAPITAL		-27 091 957	-29 198 423
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	71 855 648	74 391 318
Borettsinnskudd	18	21 366 800	21 366 800
Avsetning bomiljøtiltak	19	206 913	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		93 429 361	95 758 118
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		246 326	194 046
Skyldige offentlige avgifter	20	48 220	36 626
Påløpte renter		14 765	6 930
Annen kortsiktig gjeld	21	52 379	49 306
SUM KORTSIKTIG GJELD		361 690	286 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 699 094	66 846 604
Pantstillelse	22	101 966 800	101 966 800
Garantiansvar		0	0



Starveien Borettslag

Oslo, 20.3.2023

Styret i Starveien Borettslag

Øyvind Carlson /s/

Marit Augestad /s/

Rolf Egil Olstad /s/

Jørgen Stensrud /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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



Starveien Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 622 264
Trappevask	101 088
Leie	53 448
Leietillegg påbygg	18 344
Eiendomsskatt	404
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 795 548

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-48 360
Trappevask	-936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 746 252

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lading av kjøretøy	178 050
Versha Kolonial AS	60 845
Posten depotkasse	2 500
Nøkler	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	244 395

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-429 060
Overtid	-7 431
Påløpte feriepenger	-52 379
Fri bolig	-69 264
Naturalytelser speilkonto	69 264
Arbeidsgiveravgift	-113 505
Pensjonskostnader innskudd	-8 940
AFP-pensjon	-4 491
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-276
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Gruppeliv/ulykke	-6 064
Refusjon sykepenger	57 902
Gaver til ansatte	-513
Arbeidsklær	-6 005
SUM PERSONALKOSTNADER	-573 368

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.



Starveien Borettslag

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 902, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 000
Tilleggstjenester, OBOS	-11 596
Easify AS	-17 875
SUM KONSULENTHONORAR	-38 471

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-150 967
Drift/vedlikehold VVS	-196 485
Drift/vedlikehold elektro	-93 668
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-194 645
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-165 776
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-63 444
Egenandel forsikring	-34 000
Kostnader dugnader	-5 856
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-904 840

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 256
Vann- og avløpsavgift	-1 278 340
Feieavgift	-15 176
Renovasjonsavgift	-621 958
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 928 730

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-508 224
Strøm oljefyr el.bereder	-534 443
SUM ENERGI / FYRING	-1 042 667



Starveien Borettslag

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-152 882
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-76 908
Diverse leiekostnader/leasing	-7 684
Verktøy og redskaper	-26 415
Telefon-/kontormaskiner	-50 542
Driftsmateriell	-49 400
Vaktmestertjenester	-38 154
Renhold ved firmaer	-252 569
Andre fremmede tjenester	-6 039
Kontor- og datarekvisita	-5 498
Trykksaker	-8 056
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 902
Andre kontorkostnader	-6 002
Telefon, annet	-9 244
Porto	-1 800
Drivstoff biler, maskiner osv.	-40 808
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-149 533
Bank- og kortgebyr	-2 985
Velferdskostnader	-5 069
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-902 490

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 508
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 851
Kundeutbytte fra Gjensidige	130 552
SUM FINANSINNTEKTER	157 911

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-598 458
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-263 809
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-957 537
SUM FINANSKOSTNADER	-1 819 804

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1982	58 750 000
SUM BYGNINGER	58 750 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.102/bnr.425.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1024.

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



Starveien Borettslag

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Datautstyr

Tilgang 2020 59 449

Avskrevet tidligere -39 632

Avskrevet i år -19 816

1

Feiemaskin

Tilgang 1994 42 700

Avskrevet tidligere -42 699

1

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2019 93 750

Avskrevet tidligere -56 250

Avskrevet i år -18 750

18 750

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2006 35 625

Avskrevet tidligere -35 624

1

Kopimaskin

Tilgang 2009 58 421

Avskrevet tidligere -58 420

1

Plenklipper

Tilgang 2017 175 000

Avskrevet tidligere -174 999

1

Plog til traktor

Tilgang 2007 20 000

Avskrevet tidligere -19 999

1

Snøfreser nr. 1

Tilgang 2018 110 000

Avskrevet tidligere -88 000

Avskrevet i år -21 999

1

Traktor

Tilgang 2006 676 740

Avskrevet tidligere -676 739

1

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2018 2 231 715

Avskrevet tidligere -2 231 714

1



Starveien Borettslag

Traktorgarasje (ikke avskrevet)		
Tilgang 1988	325 093	
Tilgang 1989	5 304	
		330 397
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		349 156
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-60 565

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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



Starveien Borettslag

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2018 -23 345 470

Nedbetalt tidligere 2 902 793

Nedbetalt i år 880 380

-19 562 297

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2018 -13 087 026

Nedbetalt tidligere 2 155 127

Nedbetalt i år 658 690

-10 273 209

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019 -40 000 000

Nedbetalt tidligere 1 191 857

Nedbetalt i år 668 570

-38 139 573

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008 -7 640 000

Nedbetalt tidligere 3 431 401

Nedbetalt i år 328 030

-3 880 569

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-71 855 648

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1982 -21 366 800

SUM BORETTSINNSKUDD -21 366 800



Starveien Borettslag

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-206 913
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-206 913

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-24 730
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 490
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-48 220

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-52 379
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-52 379

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 366 800
Pantelån	71 855 648
TOTALT	93 222 448

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	58 750 000
Tomt	2 650 000
TOTALT	61 400 000



Styrets arbeid

Styret består av

Øyvind Carlson (leder)
Jørgen Stensrud (nestleder)
Rolf Egil Olstad (styremedlem)
Marit Augestad (styremedlem)

Styremøter

- Det har vært avholdt 10 ordinære styremøter i perioden siden forrige generalforsamling. I tillegg er det gjennomført møter i forbindelse med enkelttemaer og prosjekter.
- Også denne perioden har det vært etterslep fra oppussing av rekkehusene. Styreleder har brukt mye tid i forbindelse med å følge opp Selvaag prosjekts avslutning av arbeidet.
- Det er fortsatt noen justeringer som gjenstår i noen oppganger. Dette prosjektet har i sin helhet vært utført med styret som prosjektledelse i samarbeid med Front.
- Det har over tid vært utfordringer med TV/ Internett-signaler i borettslaget, og noen områder har vært mer rammet enn andre. Styret har derfor vært i dialog med Telenor, som ønsket å finne ut av hva som er grunnen til dette problemet, i samråd med Telenor ble det inngått ny avtale om å dele ut nytt utstyr til alle beboere. Det er fortsatt indikasjoner som tilsier at det kan være problemer med infrastrukturen i borettslaget.
- November 2022 ble det gjennomført kontroll av blandebatterier i terrasseblokkene (unntatt nr. 22). Årsak: det tar lang tid før det kommer varmtvann i kranene. Dette fører til unødvendig stort strømbruk i felles varmtvannstanker. Arbeidet ble utført av rørleggerfirmaet Søstrene Amundsen.

Styret har i tillegg hatt ansvar for vanlig vedlikehold av bygg og fellesarealer.

«Åpen Time»

Åpen time er blitt holdt i forlengelse av ordinære styremøter

Vaktmester

Vi har en stabil og dyktig vaktmester, med kjernetid mellom 9:00 – 15:00.

Informasjonsskriv

I perioden er det sendt ut 5 informasjonsskriv til beboere

Økonomi

- Det ble i 2022 utført en økning av felleskostnader utover vanlig prisstigning, grunnet økte kommunale avgifter og økt forsikring.
- Det er ikke noe annet å utsette på dette punktet



Forsikring

- Borettslaget er forsikret hos Gjensidige Forsikring. De siste årene har vi fått utbetalt et relativt hyggelig utbytte, og har derfor en god forsikringsavtale.

Avtaler/kontrakter

- Grorud Elektro-service har avtale med borettslaget på strøm og ladebokser, og også andre elektriske oppgraderinger
- Markisemannen der vi får 40% på inn- og utvendig solskjerming
- Trappevask Service A/S benyttes i blokkene
- UNUM VestPark har ansvaret for parkeringen i borettslaget
- Telenor er leverandør av kabel-TV tjenester og bredbånd til borettslaget

Styret gjennomgår kontinuerlig avtaler og tjenester. Vi ser på alternativer til og reforhandler ved behov.

HMS

Styret jobber fortløpende med gjennomgang og oppdatering av HMS-planen til borettslaget. Det blir stadig gjennomført sjekk av bygg, fellesarealer, etc av Styrets HMS-ansvarlig, i samråd med vaktmester. Beboere som ikke følger husordensregler og vedtekter vil bli tilskrevet.

Miljø i borettslaget

Dugnad ble gjennomført torsdag 12.mai. Vaktmester hadde klargjort arbeidsredskap og avfallssekker. Styret serverte grillpølser og drikke til deltakerne. Borettslagets barn fikk is. Mange frammøtte og godt arbeid ble utført.

Styret har som tidligere gjennomført ordningen "Åpen time" i forlengelse av styremøtene, noe flere beboere benytter seg av. Styret opplever møtene som nyttige. Åpen time annonseres på tavla i vinduet i Styrevermet i nr. 14 B.

I tillegg har vi gruppe på Facebook, samt «Messenger» blitt mer og mer brukt som informasjonsverktøy både fra og til Styret.

Styret benytter seg også av VIBBO som informasjonsplattform, noe som gjør at beboere kan få informasjon raskere og mer tilpasset.

Vaktmester jobber med å vedlikeholde fellesarealene våre på daglig basis, i tillegg blir det kjøpt tjenester ved større prosjekter for å holde det fint rundt oss.

Vaktmester samler inn planteavfall som beboere setter ut hver mandag.

I vaktmester sitt fravær blir det satt inn erstatte som skal ta seg av viktige gjøremål. Dette informeres om på forhånd.

Nøkler/skilt

Nøkler i terrasseblokkene bestilles gjennom vaktmester. Dette gjelder også skilt til postkasser og ringetablå i terrasseblokkene samt postkasseskilt for rekkehusene.

Kabel-TV

Telenor er leverandør av kabel-TV tjenester og bredbånd til borettslaget.



Containere

Det har vært satt ut containere i forbindelse med dugnaden og «juletrecontainer». Containeren blir satt ut om morgenen og hentet på kvelden samme dag.

Velferden

Første lørdag i advent, 26.11. 2022, ble det arrangert juletretenning. Det ble servert håndmat og drikke til store og små, nissedans og julenissen kom på besøk. Mange hyggelig tilbakemeldinger i forbindelse med arrangementet.

Planer for 2023/ 2024

- Gjennomgå rekkverk på baksiden av blokkene
- Ferdigstille planlagt arbeid med oppgradering av uteområder
- Undersøke mer lønnsomme og besparende løsninger for varme og strøm
- Generell oppgradering og vedlikehold av borettslagets eiendom og uteareal
- Kontinuerlig arbeid med HMS planen

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81953427. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Starveien Borettslag

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Vedlikehold	Oppussing av oppgangene i blokkene og oppgradering av uteareal, avsluttet.
2020	Vedlikehold	Oppstart av oppussing av oppgangene i blokkene.
2019	Vedlikehold	Oppstart av oppgradering av uteareal under Vedlikehold rekkehusene ble ferdigstilt. Fortsetter planlegging av vedlikehold i blokkene.
2018	Garasjer	Garasjene ferdig rehabilitert for rekkehusene. Utskifting av gatelys ferdigstilt.
2018	Vedlikehold	Oppgradering av strømnnett i garasjene er slutført.
2017	Påbegynt utskifting av gatelys	Påbegynt vedtatt vedlikehold av rekkehusene.
2016	Oppgradering grønt anlegg	Påbegynt planlegging av vedlikehold i blokkene.
2015	Vedlikehold	Vindus / dørutskifting Entredører i blokkene Asfaltering av ballplass og diverse uteområder
2013 - 2014	Nytt lekeapparat 2013	Skifting av noe panel i rekkehusene. 2014 Nye postkasser i rekkehusene Nye fronter på verandaer i rekkehusene Oppgradering av uteareal Spyling av spillvannsrør i blokkene
2012	Rehabilitering	Oppussing av to ba i vaktmesterboligen Ferdig stilt rehabiliteringen av terrasseblokkene.
2009 - 2010	Utbedring av pipene på rekkehusene.	
2007	Utgangsdører. Beiset mm	Skiftet 97 utgangsdører og beiset rekkehusene samt skiftet ut dårlige bord. - Beiset garasjene for rekkehusene.



Starveien Borettslag

1994 - 2003	Større vedlikehold - rehabilitering	1994	- Terrasseblokkene ble beiset.
		1995	- Rekkehusene ble beiset.
		1997/98	- Det ble lagt nye tak på terrasseblokkene.
		2000	- Det ble lagt nye tak på rekkehusene og garasjene, en del loftsluker ble byttet. Det ble satt opp nytt gjerde på muren mot Starveien. Garasjeanlegg, innvendig ble malt.
		2001/02	- Rehabiliterert terrasseblokkene.
		2002	- Rekkehusene ble beiset.
		2003	- Garasjene til rekkehusene ble beiset.



Dato 19.03.23 I valgkomiteen for Starveien Borettslag

Øyvind K. Lillebergen

Roar Holing

Pia S. Olstad-Grue



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 11.05.23

Selskapsnummer: 497 **Selskapsnavn:** Starveien 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.