



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 771 586
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 932 603	9 255 252
Sum inntekter		8 932 603	9 255 252
Kostnader			
Lønnskostnad		794 612	762 934
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		171 923	117 755
Annen driftskostnad		11 343 174	10 409 806
Sum kostnader		12 309 709	11 290 495
Driftsresultat		-3 377 106	-2 035 243
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 320	11 438
Sum finansinntekter		4 320	11 438
Annen finanskostnad		264 995	267 002
Sum finanskostnader		264 995	267 002
Netto finans		-260 675	-255 565
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 637 780	-2 290 808
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 637 780	-2 290 808
Årsresultat		-3 637 780	-2 290 808
Totalresultat		-3 637 780	-2 290 808
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 637 780	-2 290 808
Sum overføringer og disponeringer		-3 637 780	-2 290 808



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		81 185 479	81 185 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		791 802	620 630
Sum varige driftsmidler		81 977 281	81 806 109
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		3 000	3 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 000	3 000
Sum anleggsmidler		81 980 281	81 809 109
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		74 172	11 130
Andre fordringer		642 520	315 790
Sum fordringer		716 693	326 920
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 226 127	4 979 196
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 226 127	4 979 196
Sum omløpsmidler		5 942 820	5 306 116
SUM EIENDELER		87 923 101	87 115 224



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 400	19 400
Sum innskutt egenkapital		19 400	19 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 724 923	32 362 704
Sum opptjent egenkapital		28 724 923	32 362 704
Sum egenkapital		28 744 323	32 382 104
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 927 919	14 329 643
Øvrig langsiktig gjeld		38 114 600	38 114 600
Sum annen langsiktig gjeld		57 042 519	52 444 243
Sum langsiktig gjeld		57 042 519	52 444 243
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 332	1 410
Leverandørgjeld		1 240 198	1 337 404
Skyldige offentlige avgifter		28 704	25 195
Annen kortsiktig gjeld		863 025	924 868
Sum kortsiktig gjeld		2 136 258	2 288 878
Sum gjeld		59 178 778	54 733 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 923 101	87 115 224



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489728

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 771 586
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 948 771 586
STORFJELLET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 932 603	9 255 252
Sum inntekter		8 932 603	9 255 252
Kostnader			
Lønnskostnad		794 612	762 934
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		171 923	117 755
Annen driftskostnad		11 343 174	10 409 806
Sum kostnader		12 309 709	11 290 495
Driftsresultat		-3 377 106	-2 035 243
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 320	11 438
Sum finansinntekter		4 320	11 438
Annen finanskostnad		264 995	267 002
Sum finanskostnader		264 995	267 002
Netto finans		-260 675	-255 565
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 637 780	-2 290 808
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 637 780	-2 290 808
Årsresultat		-3 637 780	-2 290 808
Totalresultat		-3 637 780	-2 290 808
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 637 780	-2 290 808
Sum overføringer og disponeringer		-3 637 780	-2 290 808



Organisasjonsnr: 948 771 586
STORFJELLETT BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		81 185 479	81 185 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		791 802	620 630
Sum varige driftsmidler		81 977 281	81 806 109
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		3 000	3 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 000	3 000
Sum anleggsmidler		81 980 281	81 809 109
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		74 172	11 130
Andre fordringer			
		642 520	315 790
Sum fordringer		716 693	326 920
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		5 226 127	4 979 196
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 226 127	4 979 196
Sum omløpsmidler		5 942 820	5 306 116
SUM EIENDELER		87 923 101	87 115 224

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	19 400	19 400
Sum innskutt egenkapital	19 400	19 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	28 724 923	32 362 704
Sum opptjent egenkapital	28 724 923	32 362 704
Sum egenkapital	28 744 323	32 382 104
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 927 919	14 329 643
Øvrig langsiktig gjeld	38 114 600	38 114 600
Sum annen langsiktig gjeld	57 042 519	52 444 243
Sum langsiktig gjeld	57 042 519	52 444 243
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 332	1 410
Leverandørgjeld	1 240 198	1 337 404
Skyldige offentlige avgifter	28 704	25 195
Annen kortsiktig gjeld	863 025	924 868
Sum kortsiktig gjeld	2 136 258	2 288 878
Sum gjeld	59 178 778	54 733 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	87 923 101	87 115 224



Organisasjonsnr: 948 771 586
STORFJELLETT BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0473 Storfjellet Borettslag





Til andelseierne i Storfjellet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 23.05.2022 kl. 18.00 i Holmlia kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Storfjellet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Storfjellet Borettslag
avholdes mandag 23.05.2022 kl. 18.00 i Holmlia kirke.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om etablering av vaskeplass for biler
 - B) Forslag om å etablere flere lyspunkter ned mot kirken
 - C) Forslag om etablering av sykkelboder
 - D) Forslag om å demontere gjerde mot 46 rekka på ballplassen
 - E) Forslag om flaggregler for Storfjellet Borettslag
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 05.04.2022
Styret i Storfjellet Borettslag

Kjetil Berglund Tove Nossum Mailene Danielsen Vikan

Jose Santos Delgado Heidi Kristiansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjetil Berglund	Ravnkroken 56 C
Nestleder	Tove Nossum	Ravnkroken 46 D
Styremedlem	Mailene Danielsen Vikan	Ravnkroken 4 A
Styremedlem	Jose Santos Delgado	Ravnkroken 4 A
Styremedlem	Heidi Kristiansen	Ravnkroken 18 C
Varamedlem	Jo Roald Hetland	Ravnkroken 18 A
Varamedlem	Birger Michael Lyngaas	Ravnkroken 26 A
Varamedlem	Sheerin Victoria Y Paulsen	Ravnkroken 38 D
Varamedlem	Irena Sahpazidis	Ravnkroken 56 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kjetil Berglund Ravnkroken 56 C

Varadelegert

Tove Nossum Ravnkroken 46 D

Valgkomiteen

Caroline Elise Hals Ravnkroken 4 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 5 kvinner.

Generelle opplysninger om Storfjellet Borettslag

Borettslaget består av 194 andelsleiligheter.

Storfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948771586, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Ravnkroken 2-74

Gårds- og bruksnummer:

185 57

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten, kjøpt i 1986 er på 56 202 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Storfjellet Borettslag har en deltidsansatt vaktmester. Det har ikke forekommet skader eller ulykker i perioden. Arbeidsmiljøet ansees som godt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 932 603,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av ladeinntekter og viderefakturering av tilleggskostnader ifm rehabilitering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 12 309 709,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak følgende:

- brannsikring
- oppgradering av hovedtavler i blokkene
- oppfølging av generalforsamlingsvedtak (f.eks. lysmastene)
- dreneringsskader
- noen skader på bygningsmassen som måtte utbedres

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 637 780,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 806 561,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 890 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Storfjellet Borettslag.

Lån

Storfjellet Borettslag har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2022 er budsjettert med 220 000,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4% fra 01.01.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Storfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Storfjellet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Storfjellet 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 avvirket.

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 avgje en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 26. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



STORFJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 948 771 586, KUNDENR. 473

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 017 238	2 140 888	3 017 238	3 806 561
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 637 780	-2 290 808	1 290 000	-7 856 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	171 923	117 755	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-343 095	-246 810	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	5 250 000	3 835 115	0	15 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-651 724	-538 902	-652 000	-996 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		789 323	876 350	638 000	6 148 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 806 561	3 017 238	3 655 238	3 806 561
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 942 820	5 306 116		
Kortsiktig gjeld		-2 136 259	-2 288 878		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 806 561	3 017 238		



STORFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 771 586, KUNDENR. 473

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 751 180	8 851 968	8 714 000	9 093 000
Andre inntekter	3	181 423	403 284	130 000	150 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		8 932 603	9 255 252	8 844 000	9 243 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-474 612	-442 934	-542 000	-586 000
Styrehonorar	5	-320 000	-320 000	-320 000	-420 000
Avskrivninger	15	-171 923	-117 755	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 795	-8 250	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-215 510	-210 255	-213 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-675 078	-399 251	-105 000	-230 000
Kontingenter		-38 800	-38 800	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8,14	-6 091 403	-5 664 306	-2 060 000	-10 560 000
Forsikringer		-831 009	-796 472	-823 000	-890 000
Kommunale avgifter	9	-1 632 242	-1 611 457	-1 631 000	-1 675 000
Energi/fyring		-177 001	-76 669	-140 000	-165 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 228 452	-1 206 139	-1 200 000	-1 250 000
Andre driftskostnader	10	-443 883	-398 209	-487 000	-518 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 309 709	-11 290 495	-7 569 000	-16 562 000
DRIFTSRESULTAT		-3 377 106	-2 035 243	1 275 000	-7 319 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 320	11 438	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-264 995	-267 002	0	-552 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-260 675	-255 565	15 000	-537 000
ÅRSRESULTAT		-3 637 780	-2 290 808	1 290 000	-7 856 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 637 780	-2 290 808		



STORFJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 948 771 586, KUNDENR. 473

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13,14	78 569 000	78 569 000
Tomt		2 616 479	2 616 479
Andre varige driftsmidler	15	791 802	620 630
Aksjer og andeler	16	3 000	3 000
SUM ANLEGGSMIDLER		81 980 281	81 809 109
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		74 172	11 130
Forskuddsbetalte kostnader		0	11 390
Andre kortsiktige fordringer	17	4 887	304 400
Energiavregning	21	637 633	0
Driftskonto OBOS-banken		4 984 131	1 969 451
Driftskonto OBOS-banken II		7 968	31 917
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 922	10 951
Sparekonto OBOS-banken		221 106	2 966 877
SUM OMLØPSMIDLER		5 942 820	5 306 116
SUM EIENDELER		87 923 101	87 115 225
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 194 * 100		19 400	19 400
Opptjent egenkapital		28 724 923	32 362 704
SUM EGENKAPITAL		28 744 323	32 382 104
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	18 927 919	14 329 643
Borettsinnskudd	19	38 114 600	38 114 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		57 042 519	52 444 243
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 240 198	1 337 404
Skyldige offentlige avgifter	20	28 704	25 195
Påløpte renter		4 332	1 410
Energiavregning	21	0	879 946
Annen kortsiktig gjeld	22	863 025	44 922
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 136 259	2 288 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 923 101	87 115 225



12

Storfjellet Borettslag

Pantstillelse	23	68 114 600	53 114 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2022
Styret i Storfjellet Borettslag

Kjetil Berglund

Mailene Danielsen Vikan

Jose Santos Delgado

Heidi Kristiansen

Tove Nossum

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 801 356
Kabel-tv / kollektiv bredbånd	907 920
Parkering	41 600
Garasje	14 800
Leietillegg påbygg	2 544
Nedbetaling	2 310
Reduksjon forsikring	-6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 764 530

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-7 000
Parkering	-6 350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 751 180

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Administrasjon	1 288
Viderefakturert tilleggskostnader rehabilitering	76 466
Ladeinntekter	64 720
Nettinnbetalinger	11 700
Nøkler	15 700
Parkering	11 250
Utleie	300
SUM ANDRE INNTEKTER	181 423

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-325 993
Herav lønn til to styremedlemmer, totalt kr 16.534	
Påløpte feriepenge	-46 498
Fri bil, tlf etc.	-4 641
Naturalytelser speilkonto	4 641
Arbeidsgiveravgift	-98 296
Yrkesskadeforsikring	-3 825
SUM PERSONALKOSTNADER	-474 612

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 320 000.

Det er også utbetalt lønn til to styremedlemmer, totalt kr 16.534, ref note 4

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 427, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 795.

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

Juridisk bistand	-76 875
OBOS Prosjekt AS	-252 046
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-62 710
Asplan Viak, ifbm reguleringsplan	-51 941
Estate, skadetakst	-12 000
Jarle Hatle	-5 063
Multiconsult, teknisk rådgivn VVS, Radon mm	-1 537
Oker Arkitekter	-212 906
SUM KONSULENTHONORAR	-675 078

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bygningsgebyr Plan og bygningsetaten ifbm planlagt utvidelse	-488 957
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-488 957
Drift/vedlikehold bygninger	-1 425 823
Drift/vedlikehold VVS	-684 646
Drift/vedlikehold elektro	-1 096 100
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-492 627
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-54 823
Drift/vedlikehold brannsikring	-908 365
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-893 690
Egenandel forsikring	-44 087
Kostnader dugnader	-2 287
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 091 403

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-928 935
Føieavgift	-855
Renovasjonsavgift	-702 452
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 632 242

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-51 523
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 607
Verktøy og redskaper	-12 692
Driftsmateriell	-10 630
Vakthold	-86 153
Renhold ved firmaer	-38 906
Snørydding	-98 448
Andre fremmede tjenester	-43 376
Kontor- og datarekvisita	-3 439
Trykksaker	-4 718



Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 427
Andre kontorkostnader	-14 567
Telefon/bredbånd	-14 446
Porto	-3 283
Drivstoff biler, maskiner osv.	-798
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 610
Gaver	-187
Bank- og kortgebyr	-2 960
Velferdskostnader	-16 614
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-443 883

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 229
Andre renteinntekter	91
SUM FINANSINTEKTER	4 320

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-251 862
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 020
Renter på leverandørgjeld	-113
SUM FINANSKOSTNADER	-264 995

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	78 569 000
SUM BYGNINGER	78 569 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.57

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

Bygningsgebyr, Plan&Bygningsetaten ifbm planlagt utvidelse	488 957
Kostnadsføring prosjekt	-488 957

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2018	82 797	
Avskrevet tidligere	-45 538	
Avskrevet i år	-16 559	20 700
Kamera		
Kostpris	36 248	
Avskrevet tidligere	-36 247	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	57 856	
Tilgang 2018	9 813	
Tilgang 2020	246 810	
Avskrevet tidligere	-81 380	
Avskrevet i år	-82 270	150 828
Parkbenker		
Tilgang 2015	144 426	
Avskrevet tidligere	-79 434	
Avskrevet i år	-14 443	50 549
Postkassestativ		
Tilgang 2015	279 297	
Avskrevet tidligere	-167 579	
Avskrevet i år	-27 930	83 789
Utelys		
Tilgang 2015	289 269	
Tilgang 2021	343 095	
Avskrevet tidligere	-115 708	
Avskrevet i år	-30 721	485 935
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		791 802

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-171 923
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett as. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
Multinett AS		20 150	3 000

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 887
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 887

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

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	670 357
Nedbetalt i år	651 724

-13 677 919

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-5 250 000
Nedbetalt i år	0

-5 250 000**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -18 927 919****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-37 929 700
Øket 1998	-184 900

SUM BORETTINNSKUDD -38 114 600**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-12 922
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 782

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -28 704**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 261 049
----------------------------------	------------

SUM INNETEKTER -3 261 049**KOSTNADER**

Administrasjon OEF	72 750
Administrasjon ISTA	63 206
Fjernvarme	3 762 726

SUM KOSTNADER 3 898 682**SUM ENERGIAVREGNING 637 633**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.



Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-46 498
Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-816 526
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-863 025

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	38 114 600
Pantelån	18 927 919
TOTALT	57 042 519

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

Bygninger	78 569 000
Tomt	2 616 479
TOTALT	81 185 479

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Det siste året har også styret måtte hensynta Covid-19 pandemien, og store deler av arbeidet har vært digitalt. Siden siste generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter i tillegg til at de enkelte styremedlemmene har avholdt små møter i forhold til sine arbeidsområder.

I perioden har styret også besvart i overkant av 1400 ulike henvendelser fra beboere på e-post og Vibbo.

Ved forrige generalforsamling ble det formalisert at styret består kun av styremedlemmer, og styret har arbeidet og gjort beslutninger på bakgrunn av dette. Grunnet at avstemningene i fjor var digitale, og at resultatet på avstemninger digitalt først fremkommer samtidig, har Brønnøysundregistrene valgt å registrere styret med varamedlemmer i inneværende periode.

Siden forrige generalforsamling har styrets arbeid også vært preget av de høye strømprisene. Her var borettslaget svært aktive inn mot sentrale politikere og samhandlet med OBOS for å sørge for at borettslaget også ble omfattet av strømstøtte, både for bruk av strøm, men også i forbindelse med fjernvarme. Styreleder frontet saken i E24 og gav også innspill til debatten Dagsnytt 18.

Styret har også brukt mye tid på forhandlinger og søksmålsvarsel mot Fortum Varme i forbindelse med generalforsamlingens vedtak i 2021. Disse forhandlingene hvor vi fikk støtte av advokat Carl Bore i Dalan medførte at det ble inngått ett forlik gjeldende fra 1.4.22. Dette forliket vil spare borettslaget for betydelige utgifter i fremtiden.

Styret har også måtte bruke mye tid på reguleringssaken det siste året. Her er dessverre Plan og Bygningsetaten en flaskehals, og styret håper at en kan få en avklaring på reguleringssaken i 2022. Det er ikke heldig hverken for de som er imot eller de som er for denne planen, at det trekker så langt ut i tid uten avklaring.

Det siste året har styret også brukt mye tid på planlegging og gjennomføring av nødvendig vedlikehold i borettslaget. Det har vært innhentet ekstern vurdering på blant annet garasjedekkets bæreevne, løsninger m.m. Styret har også hatt ett høyt trykk med gjennomføring av tiltak, da dette har gitt gode priser hos våre leverandører som har unngått å måtte permittere i perioder vi har fremskyndet enkelte tiltak.

Styret har grunnet den generelle prisstigningen i samfunnet sett seg nødt til å øke felleskostnadene fra 1.januar i tillegg til at forskuddsbetalingen (a-konto) av fjernvarmebeløpene ble økt fra april i år. Styret kjører hele tiden en stram økonomisk oppfølging, og vurderer alltid de løpende kostnadene.

Som ett tiltak for å spare borettslaget for kostnader til en byggherrerepresentant, som en normal kjøper av eksempelvis OBOS Prosjekt, har styret valgt å inngå en avtale på pensjonistvilkår med Birger Lyngaas for å ivareta dette. Dette er noe styret velger å videreføre i forbindelse med rehabilitering av garasjedekket, og regner med å spare rundt 250.000 på dette.

I år fikk vi akkurat rullet å tenne julegranen før samfunnet stengte igjen, men som tidligere år setter store og små pris på dette.



Det er avholdt både høst og vårdugnad og det var god oppslutning på vårdugnaden og mye ble gjort.

Hagecontainer er tilgjengelig for alle samme uke som dugnad avholdes. I tillegg til en kort uke i august.

Komprimatorbil kjører rundt i borettslag vår og høst. Stor mengde avfall tilsier at dette er et godt tilbud til beboerne. Styret håper vi kan få til en gjenbruksordning når forholdene igjen tillater dette, da det i dag kastes mye fullt brukbare ting som kan komme til nytte hos andre.

VVS-kontroll var blitt påbegynt i denne perioden, men måtte stoppes grunnet smittetrykket. Denne vil bli fullført før sommerferien.

Det har også blitt gjennomført radontetting av alle rørføringer i rekkehusleilighetene, og det er foretatt nye målinger på de rekkehusene som hadde høye verdier. Rapport kommer i mai. Styret vil komme tilbake med tiltak for de som fremdeles har ett høyt nivå.

Styret har også innhentet en ny vedlikeholdsnyttel som vil bli lagt frem for andelseierne. Her vil det fremkomme hvilke tiltak som er anbefalt prioritert fremover i et 5-10 og 15 års perspektiv.

Det har i perioden også vært behov for juridisk bistand i forbindelse med enkeltsaker, men styret har også benyttet intern kompetanse i forbindelse med tvister.

Vaktmester Erik Nossun har dessverre gått av med pensjon og styret arbeider med å skaffe hans etterfølger. Styret takker Erik så mye for den innsatsen han har lagt ned i jobben som vaktmester.

Andre saker som har preget styrets arbeid er:

Diverse befaringer hos beboere.

Vakttelefon, med bla utlån av henger og utstyr.

Fjernvarmeregnskap og Fortum Varme.

Utleie av parkeringsplasser til beboere.

Oppfølging med Oslo Kommune.

Diverse oppfølging av nye beboere.

Befaring med eksterne leverandører (elektriker, rørlegger m.m.)

Tilstandsvurderinger.

Oppfølging av ulovlig parkering på gjesteparkeringen og inne i borettslaget.

Oppfølging av kontrakter og avtaler.

Forsikringssaker.

Rydding av fellesboder i blokkene.

HMS

- Brannvern i blokkene, ukentlig kontroll/fjerning av ting som oppbevares i oppgangene
- Brannslukkeutstyr er montert i alle fellesboder i blokkene
- Kontroll og oppfølging av brannvernutstyr i alle boliger
- Kontroll og oppfølging/vedlikehold av utstyr på lekeplassene
- Garasjerydding

INNKOMNE FORSLAG**A) Forslag om etablering av vaskeplass for biler**

Forslag fra Mona Akselsen i 36 C om å legge til rette for en bilvaskeplass.

Forslagsstillers intensjon.

Hei

Jeg har en sak jeg ønsker behandlet på generalforsamlingen i mai:

Mulighet for å legge til rette for en bilvaskplass, for eksempel nær en av garasjene hvis det er tilgang til vann der.

Styrets kommentar:

Styret anbefaler ikke tiltaket. En vaskeplass for bil er både søknadspliktig til PBE, samt at det er omfattende arbeid med å etablere en slik plass med tanke på forurensingsloven. Borettslaget må sikre at forurenset vann ikke trenger ned i grunnen, eller til kommunalt avløpsnett, slik at det da må etableres oljefangere m.m

Krav til flertall: Kvalifisert flertall 2/3

B) Forslag fra Egil Andersen i 2B om å etablere flere lyspunkter ned mot kirken

Forslagsstillers intensjon.

Jeg vil med dette fremme følgende forslag til behandling på generalforsamlingen i Storfjellet Borettslag 23.05.2022:

Montering av to lysmaster med LED lamper i nedre del av gangvei fra Holmlia kirke til i Storfjellet Borettslag 23.05.2022. Som en av mange beboere i Storfjellet Borettslag, har jeg med selvsyn observert at den nedre del av gangveien er fullstendig mørk.

Begrunnelsen er at det ikke er lys i halvparten av gangveien som vender mot Holmlia kirke. Denne del av gangveien er fullstendig mørk om kvelden, mens den øvre delen av gangveien er belyst med to lysmaster med kraftig LED lys.

Styrets kommentar:

Forslaget anbefales ikke. Det siste lyspunktet mot kirken som ble satt opp etter vedtak i forrige generalforsamling, står på grensen mellom Storfjellet Borettslag og Kirken. Borettslaget kan ikke gjøre tiltak på andres eiendom.

Krav til flertall: Kvalifisert flertall - 2/3

C) Forslag fra Christian Hein i Ravnkroken 52B om etablering av sykkelboder

Forslagsstillers intensjon:

Jeg lurte på om det var mulighet for å etablere flere sykkelboder / sykkelstativer med tak og 3 sidevegger (bare ikke dør) i borettslaget. Ser det er flere sykler som står ute året rundt og noen bruker parkeringsplassen i garasjen for det. Hos meg er boden så full med sykler at det er vanskelig å få ut noe derfra uten å slå seg forderves. Er det flere som har de samme opplevelser og er det dermed nok interesse for en slik etablering? For vår del hadde det vært en skikkelig bra sak å kunne sette syklene et annet sted enn boden men forstår at ikke det skal være noe som hjelper bare meg.

Styrets kommentar:

Styret anbefaler ikke forslaget, både med tanke på at dette er tiltak som må omsøkes til Plan og Bygningsetaten, det vil ta av friområdene rundt om i borettslaget og det vil medføre ett fremtidig vedlikeholdsbehov

Krav til flertall 2/3

D) Forslag fra Georg Runde i 46C om å demontere gjerde mot 46 rekka på ballplassen

Forslagsstillers intensjon:

Jeg bor i 46C. Siden jeg har bodd her har jeg funnet gjerdet som er mellom ballplassen og eiendommene som har gått ut på dato. Tidligere var dette en populær ballplass, og det var mål på begge sider, også mot eiendommene. Dette målet har vært borte lenge, og de eneste målene som gjenstår er ett stort mål som går mot stien mot skogen. De andre to målene er brukt av 4-5 åringer, og det fremstår ikke lengre som en risiko mot eiendommene i bygget.

De som bruker "ballplassen" er folk som går tur med hunder, folk som går tur med småbarn, og så er det noen turer med barnehager. De som spiller ball har nå mange flere områder å spille på, og de vil nok foretrekke det fremfor et lite grusområde. Jeg har ikke sett, de siste ti årene, at noen over ti år har spilt fotball på denne plassen.

Jeg synes gjerdet gjør fremkomst vanskelig, det er stygt, og gir en "ghetto" følelse. Fjerning av gjerdet ville vært fint, og derfor foreslår jeg at det fjernes.

Styrets kommentar: Styret anbefaler at gjerdet ikke rives. Dette ble satt opp etter et generalforsamlingsvedtak om å montere dette grunnet at baller kom inn i hager. Det vil alltid være ulik bruk av fellesområdene, og det vil medføre kostnader både med å rive gjerdet, men også når en ønsker å montere ett nytt når behovene kommer tilbake.

Krav til flertall: Simpelt flertall

E) Forslag fra styret om flaggregler for flaggstangen i Storfjellet Borettslag

Flagging på borettslagets område. Styret har ansvar for det flagges på borettslagets fastmonterte stang og at faste regler og sedvaner blir fulgt. Det flagges på følgende dager:

- * 1. januar - 1. nyttårsdag (handels- og nasjonalflagget)
- * 21. januar - Prinsesse Ingrid Alexandras bursdag (handels- og nasjonalflagget)
- * 6. februar - Samefolkets dag (sameflagget)
- * 21. februar - Kong Haralds bursdag (handels- og nasjonalflagget)
- * 1. mai - Arbeidernes dag (handels- og nasjonalflagget)
- * 8. mai - Frigjøringsdatoen av 1945 (handels- og nasjonalflagget)
- * 17. mai - Norges nasjonaldag (handels- og nasjonalflagget)
- * 7. juni - Norges uavhengighetsdag 1905 (handels- og nasjonalflagget)
- * 4. juli - Dronning Sonjas bursdag (handels- og nasjonalflagget)
- * 20. juli - Kronprins Haakon Magnus bursdag (handels- og nasjonalflagget)
- * 29. juli - Olsok (handels- og nasjonalflagget)
- * 19. august - Kronprinsesse Mette-Marits bursdag (handels- og nasjonalflagget)
- * 25. desember - 1. juledag (handels- og nasjonalflagget)

- * Flytende - 1. påskedag (handels- og nasjonalflagget)
- * Flytende - 1. pinsedag (handels- og nasjonalflagget)
- * Flytende - Stortingsvalg (handels- og nasjonalflagget)
- * Flytende - Pride (prideflagget)

Ved dødsfall flagges det på halv stang etter forespørsel fra andelseier.

Andelseier oppfordres til å flagge med balkongflagg etter gitte regler i flaggforskriften

Styrets intensjon:

På bakgrunn av debatten på Vibbo om flagging med Prideflagg på borettslagets felles flaggstang i 2021 valgte styret å ikke flagge i 2021, men å la en generalforsamling ta stilling til når og hvordan flagging i Storfjellet Borettslag skal gjøres. Flaggreglene tas inn som ett vedlegg til husordensreglene.

Krav til flertall: Simpelt flertall



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Kjetil Berglund Ravnkroken 56 C

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jose Santos Delgado Ravnkroken 4 A
Birger Michael Lyngaas Ravnkroken 26 A
Sheerin Victoria Y Paulsen Ravnkroken 38 D

C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Mailene Danielsen Vikan Ravnkroken 4 A
Jo Roald Hetland Ravnkroken 18 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tove Nossun Ravnkroken 46 D
Heidi Kristiansen Ravnkroken 18 C

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kjetil Berglund Ravnkroken 56 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tove Nossun Ravnkroken 46 D

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Caroline Elise Hals Ravnkroken 4 A

I valgkomiteen for Storfjellet Borettslag

Caroline Elise Hals



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Ravnkroken 2B. Styret kan kontaktes e-post storfjellet@styrerommet.no. Se Storfjellet Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/storfjellet for ytterligere informasjon.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på 23 03 07 70

Renhold

Renhold av fellesarealer utføres av vaktmester.

Parkering

Alle leiligheter disponerer egen garasjeplass. I tillegg leier borettslaget ut parkeringsplasser. Dersom du ønsker å leie plass, ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

For nøkler til blokkene og skilt til ringetablå kontakter en vaktmester. For skilt til postkasser må den enkelte selv bestille dette hos en jernvarebutikk e.l.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658953. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021
- Byttet himlinger i garasjene i blokkene
 - Utbedret råteskader på rekkehus og blokker
 - Satt opp nye orienterings og nummerskilt
 - Skiftet enkelte vinduer i rekkehus
 - Drenert rundt 28A grunnet sviktende drenering
 - Drenert rundt 8A grunnet sviktende drenering
 - Drenert noe i 70D grunnet sviktende drenering
 - Utbedret skade i to leiligheter i 6A grunnet vannskader fra defekt sluk på veranda (ikke forsikringsdekning)
 - Radontettet rørgjennomføringer i rekkehus
 - Installert felles brannvarslingssystem.
 - Fjernet gamle EI-skap som ikke er i bruk
 - Installert nye hovedtavler i blokkene
 - Opparbeidet nye lyspunkter
 - Oppgradert lekeplassene med ny sand og kattenetting, samt byttet fugleredehuske
- 2020
- Byttet lysarmatur i resterende garasjer.
 - Byttet lysarmatur i alle fellesboder i blokkene
 - Byttet lysarmatur i 3 oppganger i blokkene
 - Byttet ventiler og termostater på konvektorer i blokkene.
 - Fullført installasjon av digitale ISTA målere i blokkene.
 - Installert anlegg for lastbasert lading av biler i garasjene
 - Lagt ny drenering av sokkeletasje i 28A i forbindelse med lekkasje.
 - Lagt dreneringsrenne utenfor innkjørsel til alle garasjer.
- 2019
- Bytte av konvektorer(radiatorer) og fordelingsstokk i alle rekkehusenhetene.
 - Installert nytt målesystem for fjernvarme i rekkehus og blokker.
 - Byttet lys i en garasje
- Reparasjon/bytte av ytterdør i en av blokkoppgangene.
Bytte av verandadør i ett rekkehus.
Bytte av knust vindu
Bytte av en gavlvegg i rekkehus.
Bytte av defekt garasjeport
- 2018
- Bytte av porttelefoni i blokkene
 - Fiber og fiberkontakter inn til den enkelte beboer.
 - Bytte av strømkabel til utebelysning mellom 60 og 58
 - Diverse elektrisk arbeid i blokkene.
 - Nødlis i blokker og garasjer er byttet.



- 2017
- Alle interne stikkveier er asfaltert og nye todelte fartsdumper er opparbeidet.
 - Fiber er lagt inn til gavlvegger rekkehus og kjeller i blokkene.
 - Utbedring og bytte av flere radiatorer (konvektorer) som har hatt lekkasje.
 - Flere vinduer i rekkehus som har 1.etg og u.etg i skrent er byttet grunnet behov for ekstra rømningsvei.
 - Opparbeidelse av ny drenering av RK 58 a-c
 - Bytte av enkelte vinduer og verandadører i blokkene.
 - Bytte av flere stoppekraner og reparasjon av felles utevann i rekkehus
 - Bytte av to garasjeporter.
- 2016
- Hafslund har byttet sekundærnettet til alle rekkehusene.
 - Utbedring av følgeskader grunnet lekkasjer i to rekkehus.
 - Reparert og byttet enkelte radiatorer.
 - Byttet enkelte vinduer i blokkene.
 - Lagt ned trekkerør til fremtidig fiber.
 - Malt postkassestativene.
- 2015
- Bytte av flere dører og vinduer
 - Utbedre nedløp på utsatte rekkehus for å forhindre regnvann i å trenge inn.
 - Nye benker
 - Trefelling
 - Diverse vedlikehold av radiatorer
 - Bytte av lysarmatur i to blokker
 - Ferdigstille bytte av lysarmatur på gangvei
 - Bytte postkasser rekkehus
- 2014
- Bytte av lysarmatur i en blokk
 - Bytte av lysarmatur på gangveier
 - Bytte av slokkeapparater og brannvarslere
 - Bytte av dører i rekkehus
 - Bytte av enkelte dører i garasje
 - Etablere strømskap ved gamle barneparken
 - Etablere fartsdumper
 - Asfaltert vei ned til kirken
- 2013
- Malt all bygningsmasse.
 - Byttet avtrekksvifter i blokkene.
 - Justert og kontrollert ventiler i blokkleilighetene.
 - Utbedret luftelyrer på rekkehusene.
 - Slutført rehabilitering av lekeplassene.
 - Byttet noen ytterdører i rekkehusene.
- 2012
- Bytte av postkassestativ i 8-18 og 70-72
 - Utbedring av garasjedekke i Ravnkroken 4 øvre
 - Vedlikehold av grøntanlegg
 - Ferdigstillelse av garasje 4 nedre
 - Reasfaltering rundt søyler i garasje 60 (Reklamasjon)
 - Vedlikehold av lekeplasser/lekeområder
 - Byttet noen verandadører/inngangsdører i blokkene
 - Drenert en gavlvegg i rekkehusene
 - Bytte og etterisolering av to gavlvegger i rekkehusene
 - Utbedring av dører i garasjeanlegg
 - Byttet garasjeport i nr 64



- 2011 Oppgradering av uteområdet mm
Påbegynt oppgradering av uteområdet med trefelling.
Sand byttet i noen av sandkassene, og lekeplass utenfor blokkene satt i stand med nytt fallunderlag under kinahuska og liten sandkasse utenfor nr 4. Lekeplass mellom 8-10 og 18 utbedret med bytte av sandkasse og supplert med lekehus.
Betongrehabilitering av kjøkkensiden av blokkene og garasjene ferdigstilt.
Utbedret katodisk beskyttelsesanlegg og montert nytt anlegg i taket i garasjen i Ravnkroken 4, nedre plan.
Utbedret sikringsgjerde rundt ballplassen.
Forlenget gjerdet mellom Ravnkroken 56 og 60.
Drenert en gavlvegg i rekkehusene.
- 2010 Betongrehabilitering m.m.
Påbegynt betongrehabilitering av kjøkkensiden av blokkene og garasjene.
Skiftet dårlige balkongdører og vinduer
En del rekkehus fikk ny kledning på gavlvegger
Håndløper i bakke mellom Ravnkroken 34 og 58
Gjerde mellom Ravnkroken 56 og 60
- 2008-2009 Skiftet dårlige balkongdører og vinduer.
2007 Den store lekeplassen v/Ravnkroken 2 ble belagt med heller og grus.
Gangstien til lekeplassen ble løftet og asfaltert. 4 gavlvegger fikk ny kledning og 4 gavlvegger ble malt på rekkehusene. Flere av rekkehusene ble malt av beboerne. Det er satt opp nye postkasser for rekkehusene. Takene på blokkene ble tekket om og det ble montert nye overlyskasser på taket.
- 2006 Betongkulvert mellom Ravnkroken 4 og 6 ble avdekket og tettet. 7 gavlvegger fikk ny kledning. 14 gavlvegger på rekkehusene ble malt. En stor andel av rekkehusene ble malt av beboerne. Inngangsparti i oppgangene ble malt i blokkene. Montert nye postkasser i blokkene.
Det ble foretatt en større utskiftning og supplering av lekeapparater.
- 2005 Rehabiliterert fasaden på stuesiden av blokkene, samt betongdekker i Ravnkroken 60 og 64.
Ny trapp fra enden av Ravnkroken 6 B til gangvei.
En del beisearbeider ble utført.
Satt opp søppelskap for resten av rekkehusene.
- 2004 Nytt søppelskap satt opp søppelskap for blokkene og rekkehusene i Ravnkroken 50-56
- 2003 Utbedring av det katodiske beskyttelsesanlegget i garasjedekket i Ravnkroken 4, øvre plan.
Det ble montert individuelle målere for varme og varmtvann.



0473 Storfjellet Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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