



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 444 843
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 801 784	2 452 487
Sum inntekter		2 801 784	2 452 487
Kostnader			
Lønnskostnad		166 921	128 181
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		108 842	108 842
Annen driftskostnad		1 709 535	1 479 442
Sum kostnader		1 985 298	1 716 465
Driftsresultat		816 486	736 022
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 941	5 043
Sum finansinntekter		19 941	5 043
Annen finanskostnad		685 513	397 766
Sum finanskostnader		685 513	397 766
Netto finans		-665 572	-392 723
Resultat før skattekostnad		150 914	343 299
Årsresultat		150 914	343 299
Totalresultat		150 914	343 299
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		150 914	343 299
Sum overføringer og disponeringer		150 914	343 299



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 650 379	21 639 454
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		108 842	217 684
Sum varige driftsmidler		21 759 221	21 857 138
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		73 866	51 717
Sum finansielle anleggsmidler		73 866	51 717
Sum anleggsmidler		21 833 087	21 908 855
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		75 308	83 435
Sum fordringer		75 308	83 435
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		912 825	702 774
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		912 825	702 774
Sum omløpsmidler		988 133	786 209
SUM EIENDELER		22 821 220	22 695 064



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		635 328	786 242
Sum opptjent egenkapital		-635 328	-786 242
Sum egenkapital		-630 528	-781 442
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 657 811	13 789 162
Øvrig langsiktig gjeld		9 664 844	9 644 260
Sum annen langsiktig gjeld		23 322 655	23 433 422
Sum langsiktig gjeld		23 322 655	23 433 422
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		89 536	3 136
Leverandørgjeld		39 557	39 948
Sum kortsiktig gjeld		129 093	43 084
Sum gjeld		23 451 748	23 476 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 821 220	22 695 064



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445172

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 444 843
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 950 444 843
SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 801 784	2 452 487
Sum inntekter		2 801 784	2 452 487
Kostnader			
Lønnskostnad		166 921	128 181
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		108 842	108 842
Annen driftskostnad		1 709 535	1 479 442
Sum kostnader		1 985 298	1 716 465
Driftsresultat		816 486	736 022
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 941	5 043
Sum finansinntekter		19 941	5 043
Annen finanskostnad		685 513	397 766
Sum finanskostnader		685 513	397 766
Netto finans		-665 572	-392 723
Resultat før skattekostnad		150 914	343 299
Årsresultat		150 914	343 299
Totalresultat		150 914	343 299
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		150 914	343 299
Sum overføringer og disponeringer		150 914	343 299



Organisasjonsnr: 950 444 843
SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 650 379	21 639 454
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		108 842	217 684
Sum varige driftsmidler		21 759 221	21 857 138
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		73 866	51 717
Sum finansielle anleggsmidler		73 866	51 717
Sum anleggsmidler		21 833 087	21 908 855
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		75 308	83 435
Sum fordringer		75 308	83 435
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		912 825	702 774
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		912 825	702 774
Sum omløpsmidler		988 133	786 209
SUM EIENDELER		22 821 220	22 695 064
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800



Sum innskutt egenkapital	4 800	4 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	635 328	786 242
Sum opptjent egenkapital	-635 328	-786 242
Sum egenkapital	-630 528	-781 442
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 657 811	13 789 162
Øvrig langsiktig gjeld	9 664 844	9 644 260
Sum annen langsiktig gjeld	23 322 655	23 433 422
Sum langsiktig gjeld	23 322 655	23 433 422
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	89 536	3 136
Leverandørgjeld	39 557	39 948
Sum kortsiktig gjeld	129 093	43 084
Sum gjeld	23 451 748	23 476 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 821 220	22 695 064



Organisasjonsnr: 950 444 843
SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 515

Svarttrostskogen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Svarttrostskogen 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:

6. mai 2024 kl. 19:00, Grindbakken Skole.

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. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører
3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps
4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede
5. Årsrapport og Årsregnskap for 2023
6. Godtgjørelser – Honorar til styret
7. Valg av styre
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité for 1 år
10. Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,

Styret i Svarttrostskogen Borettslag



Sak 1

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til andelseierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 2

Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen velger Anda Blay og Eirik Egeland fra OBOS i rollene.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen velger Anda Blay som møteleder, og Eirik Egeland som protokollfører.

Sak 3

Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 andelseier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet ved behov.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen velger [Navn Navnesen] som protokollvitne og tellekorps.



Sak 4

Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i Generalforsamlingen. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

Sak 5

Årsrapport og Årsregnskap for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2023 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at Årsregnskapet for 2023 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2023, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap for 2023 - Svartskogen BRL.pdf
2. Svarttrostskogen BRL - Styrets arbeid perioden 2023-2024.pdf
3. Revisjonsberetning 2023 - Svarttrostskogen BRL.pdf

Sak 6

Godtgjørelser – Honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av Generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling og tar utgangspunkt i budsjett for inneværende år.

Styrets innstilling

Styret forslår ingen endring fra forrige periode



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2023-2024 på kr 130 000

Sak 7

Valg av styre

Styremedlem Åse Vassend er ikke på valg.

Kandidat til varamedlem velges i møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder for Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder for:

- Claus Hedeager Pedersen
Styreleder stiller seg tilgjengelig for gjenvalg

Valg av 1 styremedlem for Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for:

- Marius Skjæran
Styremedlemmet stiller seg tilgjengelig for gjenvalg.

Valg av 1 styremedlem for Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for :

- Simon Joneklav
Styremedlemmet stiller seg tilgjengelig for gjenvalg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

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:

- Claus Hedeager Pedersen



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Åse Vassend

Sak 9

Valg av valgkomité for 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret mener at borettslaget bør ha en valgkomité, og anmoder andelseiere å melde seg til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger NAVN NAVNESEN og NAVN NAVNESEN som valgkomité for 1 år

Sak 10

Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Simon Joneklav

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Claus Hedeager Pedersen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Claus Hedeager Pedersen	2022 – 2024
Nestleder	Simon Joneklav	2022 – 2024
Styremedlem	Marius Skjæran	2022 – 2024
Styremedlem	Åse Vassend	2023 – 2025
Varamedlem	Bjørn Hegstad	2023 – 2024

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Simon Joneklav	2023 – 2024
Varadelegert	Claus Hedeager Pedersen	2023 – 2024

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post svarttrostskogen@styreverrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Svarttrostskogen Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Svarttrostskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950444843, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2170

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten ble kjøpt i 1984.

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. Svarttrostskogen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ikke ble budsjettert nok for rentekostnader.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

Disponible midler

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

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2023 var kr 859 040,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra 01.01.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



ÅRSREGNSKAP FOR 2023

SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 444 843, KUNDENR. 515

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		743 125	466 061	743 125	859 040
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		150 914	343 299	589 096	317 372
Tilbakeføring av avskrivning	14	108 842	108 842	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-131 351	-165 301	-34 000	-277 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 565	-257	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-10 925	-9 520	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		115 915	277 064	555 096	40 372
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		859 040	743 125	1 298 221	899 412
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		988 133	786 209		
Kortsiktig gjeld		-129 093	-43 084		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		859 040	743 125		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		716 566	505 355	627 312	1 063 252
Innkrevde felleskostnader	2	2 069 548	1 932 026	1 955 688	2 060 464
Andre inntekter	3	15 670	15 106	75 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 801 784	2 452 487	2 658 000	3 123 716
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 921	-28 181	-29 000	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-100 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	14	-108 842	-108 842	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 250	-7 875	-7 000	-8 700
Forretningsførerhonorar		-100 780	-96 720	-103 000	-108 600
Konsulenthonorar	7	-19 345	-9 211	-13 000	-25 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-123 372	-21 569	-150 000	-150 000
Forsikringer		-163 057	-152 578	-162 000	-183 834
Kommunale avgifter	9	-466 237	-363 206	-427 000	-488 400
Energi/fyring		-214 191	-279 209	-312 000	-229 300
TV-anlegg/bredbånd		-272 240	-229 242	-249 000	-289 628
Andre driftskostnader	10	-332 463	-310 232	-339 000	-378 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 985 298	-1 716 465	-1 930 600	-2 020 092
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		816 486	736 022	727 400	1 103 624
DRIFTSRESULTAT		816 486	736 022	727 400	1 103 624
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 941	5 043	0	0
Finanskostnader	12	-685 513	-397 766	-138 304	-786 252
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-665 572	-392 723	-138 304	-786 252
ÅRSRESULTAT		150 914	343 299	589 096	317 372
Overføringer:					
Til annen egenkapital		150 914	343 299		



BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 944 080	20 944 080
Tomt		580 719	580 719
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	125 580	114 655
Andre varige driftsmidler	14	108 842	217 684
Miljøbankkonto, øremerket		73 866	51 717
SUM ANLEGGSMIDLER		21 833 087	21 908 855
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		71 513	65 456
Andre kortsiktige fordringer	15	3 795	17 979
Driftskonto OBOS-banken		310 247	195 423
Sparekonto OBOS-banken		602 577	507 351
SUM OMLØPSMIDLER		988 133	786 209
SUM EIENDELER		22 821 220	22 695 064
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Annen egenkapital	16, 17	-635 328	-786 242
SUM EGENKAPITAL		-630 528	-781 442
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 657 811	13 789 162
Borettsinnskudd	19	9 592 800	9 592 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	72 044	51 460
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 322 655	23 433 422
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		39 557	39 948
Påløpte renter		68 350	3 136
Påløpte avdrag		21 186	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		129 093	43 084
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 821 220	22 695 064
Pantstillelse	21	34 592 800	34 592 800
Garantiansvar	22	586 907	666 052



Oslo, 17.04.2024

Styret i Svarttrostskogen Borettslag

**Claus Hedeager Pedersen /s/
Åse Vassend /s/**

**Marius Skjæran /s/
Simon Joneklav /s/**

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 776 192
Kapitalkost. lån 2	112 345
Trappevask	86 400
Eiendomsskatt	84 992
Kabel-TV	67 392
Parkeringsleie	29 400
Avregning	29 372
Kapitalkostnader på IN-lån	577 183
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	26 992
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	46
Overført til kapitalkostnader	-716 566
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 073 748

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 069 548

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	4 470
Utleie	11 200
SUM ANDRE INNTEKTER	15 670

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
Andre personalkostnader	-18 591
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 921

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 345
SUM KONSULENTHONORAR	-19 345

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 309
Drift/vedlikehold VVS	-11 818
Drift/vedlikehold elektro	-31 702
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 739
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 045
Kostnader dugnader	-6 759
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-123 372

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-85 059
Vann- og avløpsavgift	-212 091
Renovasjonsavgift	-169 086
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-466 237

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-716
Diverse leiekostnader/leasing	-3 408
Driftsmateriell	-889
Lyspærer og sikringer	-2 692
Diverse utstyr	-4 478
Vaktmestertjeneste	
r	-197 745
Renhold ved firmaer	-97 615
Andre fremmede tjenester	-10 124
Trykksaker	-1 736
Andre kontorkostnader	-3 587
Telefon, annet	-496
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 454
Velferdskostnader	-6 443
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-332 463

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 542
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 791
Andre renteinntekter	1 608
SUM FINANSINNTEKTER	19 941

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 226
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-582 989
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-100 292
Renter på leverandørgjeld	-6
SUM FINANSKOSTNADER	-685 513

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1994.	20 944 080
SUM BYGNINGER	20 944 080

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.33/bnr.2170

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

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

Tilgang 2018	761 893
Avskrevet tidligere	-544 209
Avskrevet i år	-108 842
	108 842
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	108 842

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-108 842**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	3 795
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 795

**NOTE: 16****UDEKKET TAP**

Udekket tap	-1 477 517
Egenkapital fra IN tidligere år	3 648 796
Egenkapital fra IN 2023	21 186
Reduksjon EK fra IN	-2 827 793
SUM UDEKKET TAP	-635 328

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

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

OBOS Boligkreditt AS lån 3, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-2 000 000

OBOS Boligkreditt AS lån 2, tidl. OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig, 2003	-6 900 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 962 042	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	110 165	
Nedbetalt tidligere, IN	2 827 793	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		0

OBOS Boligkreditt AS lån 1, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2017	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	821 003	
Nedbetalt i år, IN	21 186	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-11 657 811
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-13 657 811



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/05-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2024	
101, 102, 103, 104, 105, 106		100
107, 108, 109, 110, 111, 112		100
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006		100
1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012		100
2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006		100
2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012		100
3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006		100
3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012		100

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-10 659 200
Korrigert innskudd	1 066 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 592 800

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-72 044
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-72 044

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 592 800
Pantelån	13 657 811
Påløpte avdrag	21 186
Beregnete IN-forpliktelser	842 189
TOTALT	24 113 986

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

Bygninger	20 944 080
Tomt	580 719
TOTALT	21 524 799

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

Selskapet eier 4,068 % av Hovseter Vaktmestersentral (HVS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i HVS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i HVS og utgjør kr 586 907.

Selskapets andel i HVS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i HVS er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmestertjenester i note 10". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2430052. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2019 Diverse rehabilitering

2017 - 2018 Diverse vedlikehold

2015 - 2015 Diverse rehabilitering

2014 - 2014 Diverse rehabilitering

2013 - 2013 Diverse rehabilitering

2012 - 2012 Diverse rehabilitering

2011 - 2011 Diverse rehabilitering

2010 - 2010 Diverse rehabilitering

Borettslaget har rehabilitert betongen i garasjeanlegget, malt og reparert terrassene på stue-siden samt etablert infrastruktur for lading av EL-bil. Nye vinduer er installert Ny brannsikre dører er montert Gavlvegger er revet og nye er etablert og veggene isolert Ventilasjonsvifter er byttet og de nye er byttet pga av feilmontering Utvidelse av bod-arealet er gjennomført Ny søppelhåndtering er etablert Oppgradering av sikringstavler Maling av fasaden Trappeoppganger ink. trapper samt drenering Rehabilitering av tak Bytte av stoppekraner Utskifting av garasjeporter der gitterportene er blitt skiftet ut til elektriske porter med fjernkontroll. Skiftet ut endevegger på terrassene på vestsiden. Skiftet ut lysarmaturer i garasjen og ledninger til disse. Kontroll og utskifting av røykvarslere. Opprusting av varmtvannsbereder og røranlegg. Skiftet ut deler av gjerdet mot Grindbakken. Skiftet ut bord i rekkverk på balkongene. Rens av ventilasjonsanlegg Fellesarealet som ligger mellom Grindbakken 9-11 er oppjustert med ny beplantning. Seks nye inngangsdører til oppgangene er montert. To nye kjellerdører er montert. Alle nye dører har fått nye låssylindere. "Summer" (lyd) er montert på alle inngangsdører. Utbedring av problemer med at det kom varmt vann i kaldtvannskranene er gjennomført. Alle trapper og gulv i alle oppganger er flislagt. Carporter er vasket og malt utvendig og innvendig.



		<p>Søppelboder er vasket og malt utvendig og innvendig. Levegger på hovedterrassen er skrappt og malt. Betongsøyler på inngangssiden er skrappt og malt. Murvegger i garasjeanlegget er malt (3 stk). Friområdet nedenfor blokkene er "renset" for busker og kratt for å redusere tilveksten av ny vegetasjon. Det er montert gjerde/rekkverk ved terrasse mot gangvei ved Grindbakken 7. Montert port i gjerde/rekkverk ved terrasse mot gangvei Grindbakken 9. Levegger (røde) ved inngangsdører er skrappt og malt.</p>
2009 - 2009	Diverse rehabilitering	<p>Renoverer murpussen like over bakkenivå i garasje/parkeringsanlegget. Reparerer/malt opp vannbord og tak på car-porter (skiftet takplater, membran og avløp på car-port nærmest nummer 7). Skiftet ut råtne bord og malt opp det røde treverket på verandaene mot inngangssiden av blokkene.</p>
2008 - 2008	Div. rehabilitering	<p>Inspeksjon av rør og avløp i samtlige leiligheter gjennomført av autorisert rørleggermester. Nye lamper/belysning montert i samtlige oppganger. Nye panelovner montert i samtlige inngangspartier. Optiske røykvarslere skiftet i samtlige leiligheter.</p>
1985 - 2007	Rehabilitering	<p>1985 Garasjeporter og motorvarmere montert.</p> <p>1986 Svingbom montert mot nærsenteret, montert bankestativ mellom blokkene og sykkelstativ i kjellerinngangene. Alle leiligheter tilknyttet dørtelefon.</p> <p>1987 Nye utelykter ved gangveien Egenhendig beising av alle treflater i brunt og lysegult.</p> <p>1988</p>



Rekkverk satt opp langs stikkveier. Lys installert i carport og søppelrom.

1989
Søppelrom reparert og murt fundament.

1990
Røykvarsler og brannslukkere montert i samtlige leiligheter.

1991
3 garasjefelt for borettslagets utstyr innbygget.

1992
Kjøpt tilleggstomt, ca 110 kvm til garasjenedkjørsel.

1993
Kjøpt lekeapparater, beiset vinduer.

1994
Beiset håndreker.
Varmekabler lagt i gangveien.

1995
Lagt plen og beplantning. Montert gjerde mellom carportene.

1996
Maling søppelrom, carporter og blokkenes lyse flater. Hver oppgang fikk nye utelamper.

1997
Fuktighetsføler for varmekabler.
Tilstandsvurdering betong, hekkplanter.

1998
Rehabilitering av betong i garasjeanlegget og utsatt mur. Skifte av stengeventiler.

1999
Rehabilitering av to terrassedekker.

2000
Oppgradering av kabel-tv anlegg.

2001



Skiftet sirkulasjonsledning for varmtvann.

2002

Rehabilitering av tak, betong og treverk. Røykvarslere og brannslanger montert i samtlige leiligheter

2003

Skiftet varmtvannsberedere. Gjennomført kanalrens. Utarbeidet vedlikeholdsplan.

2004

Malt alle oppganger

2005

Malt alle entredører. Lagt ny plen rundt lekeplass, og en ny høyde med stokker rundt sandkassen.

2006

Fjernet gamle busker og trær foran husene, tilkjørt jord og arrangert med ny beplantning. Påbegynt fliselegging av trappeoppganger. Ekstern kontroll av alt brannsikkerhetsutstyr har vært foretatt, med diverse utskiftinger. Ny utelampe har blitt montert på parkeringen ved no. 7.

2007

Radonmåling utført, ingen spor av radongass påvises. Skiftet sand i barnas sandkasse. Montert ny utelampe utenfor no. 17, samme type som ved no. 7.

**VEDLEGG****SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 143 020	5 130 536	5 143 000	4 499 000
Avgiftspliktige inntekter		217 299	95 100	160 000	160 000
Innbetalinger		0	19 130	0	0
Andre inntekter	3	96 091	86 516	0	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 456 410	5 331 282	5 303 000	4 709 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 464 261	-3 314 236	-3 604 000	-3 119 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	12	-91 561	-111 728	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-51 388	-52 233	-37 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-114 455	-111 665	-115 000	-120 200
Konsulenthonorar	7	-142 013	-29 757	-25 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-38 477	-39 702	-35 000	-150 000
Forsikringer		-105 686	-89 478	-102 000	-90 000
Energi/fyring		-63 678	-77 745	-75 000	-80 000
Andre driftskostnader	9	-1 951 851	-1 085 449	-1 053 700	-1 109 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 243 369	-5 131 992	-5 396 700	-5 113 200
DRIFTSRESULTAT		213 041	199 290	-93 700	-404 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	35 943	17 704	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-4	-282	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		35 939	17 422	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		248 980	216 712	-83 700	-394 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		248 980	216 712		



SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	201 451	229 622
Langsiktige fordringer		66 762	66 762
SUM ANLEGGSMIDLER		268 213	296 384
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 016	0
Kundefordringer		70	35
Forskuddsbetalte kostnader		4 598	0
Andre kortsiktige fordringer	13	3 678	25 277
Driftskonto OBOS-banken		279 625	776 779
Driftskonto OBOS-banken II		6 989	10 200
Skattetrekkskonto OBOS-banken		111 773	104 158
Sparekonto OBOS-banken		2 772 848	2 066 141
SUM OMLØPSMIDLER		3 180 596	2 982 589
SUM EIENDELER		3 448 809	3 278 973
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 861 901	2 612 921
SUM EGENKAPITAL		2 861 901	2 612 921
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		114 730	83 923
Skyldige offentlige avgifter	14	224 016	278 817
Annen kortsiktig gjeld	15	248 161	303 312
SUM KORTSIKTIG GJELD		586 907	666 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 448 809	3 278 973
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Vaktmester	5 535 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 535 552

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Vaktmester	-392 532
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 143 020

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturering av tjenester u/mva (sameiere)	96 091
SUM ANDRE INNTEKTER	96 091

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

	2022	2021
Ordinær lønn, fast ansatte	-2 015 243	-2 021 230
Overtid	-216 377	-198 329
Påløpte feriepenge	-248 161	-303 312
Fri bil, tlf etc.	-19 794	-12 951
Bompenger		-593
Naturalytelser speilkonto	19 794	12 951
Arbeidsgiveravgift	-321 559	-432 749
Pensjonskostnader	-423 675	-320 907
AFP-pensjon	-42 297	-38 756
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 620	-1 239
Yrkesskadeforsikring	-9 196	-8 001
Personalforsikring	-21 241	-25 258
Refusjon sykepenge	880 160	71 392
Kantinekostnader	-20 817	-18 037
Personalopplæring, kurs	-2 340	-2 340
Bedriftshelsetjeneste	-3 320	-3 255
Arbeidsklær	-18 574	-18 122
Andre personalkostnader		6 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 464 261	-3 314 236

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 4,25 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 220 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 51 388.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatfirmaet Storeng, Beck Due Lund AS	-110 344
Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-2 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 419
SUM KONSULENTHONORAR	-142 013

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 238
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 239
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-38 477

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-427 020
Container	-631
Diverse leiekostnader/leasing	-286 412
Verktøy og redskaper	-12 820
Driftsmateriell	-53 750
Lyspærer og sikringer	-81
Andre fremmede tjenester	-844 299
Kontor- og datarekvista	-6 606
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 600
Andre kontorkostnader	-31 441
Telefon, annet	-12 892
Drivstoff biler, maskiner osv.	-76 369
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-178 054
Reisekostnader	-3 985
Bank- og kortgebyr	-2 273
Velferdskostnader	-4 618
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 951 851

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	724
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 721
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 175
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 323
SUM FINANSINTEKTER	35 943

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-4
SUM FINANSKOSTNADER	-4

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 2		
Tilgang 2004	52 000	
Avskrevet tidligere	-51 999	
		1
Feiemaskin nr. 4		
Kostpris	18 125	
Tilgang 2007	89 375	
Avskrevet tidligere	-107 499	
		1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2022	43 400	
Avskrevet i år	-14 467	
		28 933
Sandspreder		



Kostpris	172 500	
Avskrevet tidligere	-172 499	1
<i>Sandstrøer</i>		
Tilgang 2018	59 875	
Tilgang 2020	1	
Avskrevet tidligere	-59 875	1
<i>Snøfreser nr. 1</i>		
Tilgang 2021	15 331	
Avskrevet i år	-5 110	10 221
<i>Tilhenger</i>		
Tilgang 2022	19 990	
Avskrevet i år	-555	19 435
<i>Varebil nr. 2</i>		
Tilgang 2017	201 500	
Avskrevet tidligere	-201 499	1
<i>Wille redskapsbærer</i>		
Tilgang 2017	500 000	
Avskrevet tidligere	-285 714	
Avskrevet i år	-71 429	142 857
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		201 451
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-91 561
NOTE: 13		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		3 678
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		3 678
NOTE: 14		
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		
Forskuddstrekk		-111 773
Skyldig arbeidsgiveravgift		-57 918
Skyldig mva.		-54 325
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-224 016
NOTE: 15		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Feriepenger		-248 161
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-248 161



Styrets arbeid perioden 2023/2024

- Dialog og søknader til Oslo kommune BYM om felling av trær
- Håndtering av forsikringssaker med OBOS forsikring og IF
- Befaring om mulighetene for ny lekeplass og uterom
- Service på elektriske porter i garasjen
- Vask av garasjeanlegget
- Styret har hatt styremøter samt budsjett- og regnskapsmøte
- Arrangert og gjennomført to dugnader
- Arrangerte og gjennomført sommerfest
- Arrangert og gjennomført julegrantenning
- Gjennomgang og utbedring av sensorer og lys ute
- Utskiftning av komponenter i det sentral el-skap
- Gjennomgang av elektriske anlegg, underlagt offentlig kontroll og tilsyn
- Planlagt befaring og utarbeidelse av vedlikeholdelsesplan

-Styret



Til generalforsamlingen i Svarttrostskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Revisjonsberetning 2023 - Svarttrostskogen BRL.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 515 Selskapsnavn: Svartrøstskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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