



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 941 774
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STASJONSVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 15
2408 ELVERUM

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 235 217	1 087 788
Sum inntekter		1 235 217	1 087 788
Kostnader			
Lønnskostnad		64 680	66 189
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 719	3 719
Annen driftskostnad		524 950	505 700
Sum kostnader		593 349	575 608
Driftsresultat		641 868	512 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 063	1 813
Sum finansinntekter		6 063	1 813
Annen finanskostnad		443 352	265 121
Sum finanskostnader		443 352	265 121
Netto finans		-437 289	-263 308
Resultat før skattekostnad		204 579	248 872
Årsresultat		204 579	248 872
Totalresultat		204 579	248 872
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		204 579	248 872
Sum overføringer og disponeringer		204 579	248 872



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		19 820 520	19 820 520
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 433	11 152
Sum varige driftsmidler		19 827 953	19 831 672
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 578	10 234
Sum finansielle anleggsmidler		12 578	10 234
Sum anleggsmidler		19 840 531	19 841 906
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		37 533	39 486
Sum fordringer		37 533	39 486
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		424 024	319 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		424 024	319 039
Sum omløpsmidler		461 558	358 525
SUM EIENDELER		20 302 089	20 200 431



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 342 544	5 137 965
Sum opptjent egenkapital		5 342 544	5 137 965
Sum egenkapital		5 343 944	5 139 365
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 458 982	8 634 736
Øvrig langsiktig gjeld		6 413 460	6 411 406
Sum annen langsiktig gjeld		14 872 442	15 046 142
Sum langsiktig gjeld		14 872 442	15 046 142
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 600	2 058
Leverandørgjeld		16 634	584
Skyldige offentlige avgifter		8 282	8 947
Annen kortsiktig gjeld		3 188	3 334
Sum kortsiktig gjeld		85 703	14 924
Sum gjeld		14 958 145	15 061 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 302 089	20 200 431



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 360435

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 941 774
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STASJONSVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 15
2408 ELVERUM

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

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, 04.05.2024



Organisasjonsnr: 987 941 774
STASJONSVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 235 217	1 087 788
Sum inntekter		1 235 217	1 087 788
Kostnader			
Lønnskostnad		64 680	66 189
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 719	3 719
Annen driftskostnad		524 950	505 700
Sum kostnader		593 349	575 608
Driftsresultat		641 868	512 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 063	1 813
Sum finansinntekter		6 063	1 813
Annen finanskostnad		443 352	265 121
Sum finanskostnader		443 352	265 121
Netto finans		-437 289	-263 308
Resultat før skattekostnad		204 579	248 872
Årsresultat		204 579	248 872
Totalresultat		204 579	248 872
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		204 579	248 872
Sum overføringer og disponeringer		204 579	248 872



Organisasjonsnr: 987 941 774
STASJONSVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		19 820 520	19 820 520
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		7 433	11 152
Sum varige driftsmidler		19 827 953	19 831 672
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		12 578	10 234
Sum finansielle anleggsmidler		12 578	10 234
Sum anleggsmidler		19 840 531	19 841 906
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		37 533	39 486
Sum fordringer		37 533	39 486
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		424 024	319 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		424 024	319 039
Sum omløpsmidler		461 558	358 525
SUM EIENDELER		20 302 089	20 200 431
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400



Sum innskutt egenkapital	1 400	1 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 342 544	5 137 965
Sum opptjent egenkapital	5 342 544	5 137 965
Sum egenkapital	5 343 944	5 139 365
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 458 982	8 634 736
Øvrig langsiktig gjeld	6 413 460	6 411 406
Sum annen langsiktig gjeld	14 872 442	15 046 142
Sum langsiktig gjeld	14 872 442	15 046 142
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	57 600	2 058
Leverandørgjeld	16 634	584
Skyldige offentlige avgifter	8 282	8 947
Annen kortsiktig gjeld	3 188	3 334
Sum kortsiktig gjeld	85 703	14 924
Sum gjeld	14 958 145	15 061 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 302 089	20 200 431



Organisasjonsnr: 987 941 774
STASJONSVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 4955

Stasjonsvegen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Stasjonsvegen 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:

13. mars 2024 kl. 16:00, Løten Nærstasjon.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Stasjonsvegen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Frank Roger Sommerro velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Even Sveen Oppegaard foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. 4955 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret vedtas på generalforsamling.

Forslag til vedtak
Godtgjørelse for styret vedtas på generalforsamling.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Roger Sommerro	Stasjonsvegen 24 C
Styremedlem	Per Roar Grini	Stasjonsvegen 26 B
Styremedlem	Mary Synnøve Nilsen	Stasjonsvegen 24 B
Varamedlem	Eva Andreassen	Stasjonsvegen 26 C
Varamedlem	Tor Ole Nygård	Stasjonsvegen 24 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Frank Roger Sommerro Stasjonsvegen 24 C

Varadelegert

Arne Edgar Nilsen Stasjonsvegen 24 B

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 Stasjonsvegen Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Stasjonsvegen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987941774, og ligger i LØTEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

196 74

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt 6 styremøter i 2023

Det er avholdt 3 sammenkomster for andelseiere på vår uteplass og et julebord, alt med full oppslutning.

Vedlikehold av svalganger i annetasje og utvendige trapper beiset.

Fjerning av mose på asfalt i felles arealer.

Rydding av busker og kjær bak garasjelegg.

Ellers ingen vesentlige vedlikehold utført.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Ordinært vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 14 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i LØTEN kommune

Det er budsjettert med kr 244 000,-.

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 Stasjonsvegen Borettslag.

Lån

Stasjonsvegen Borettslag har to lån i OBOS-Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførsel er budsjettert med kr 49 000,-.

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 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stasjonsvegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stasjonsvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 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.

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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 1

9 av 23

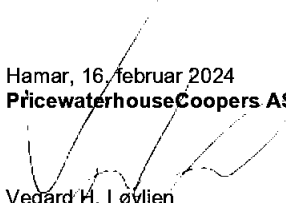
4955 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



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>.

Hamar, 16. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
statsautorisert revisor



STASJONSVEGEN BORETTSLAG ORG.NR. 987 941 774, KUNDENR. 4955

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.		343 601	325 702	343 601	375 855
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		204 579	248 872	245 200	178 200
Tilbakeføring av avskrivning	14	3 719	3 719	4 000	4 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-175 754	-234 636	-216 000	-166 000
Innsk. øremerk. bankkto		-290	-56	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		32 254	17 899	33 200	16 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		375 855	343 601	376 801	392 055
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		461 558	358 525		
Kortsiktig gjeld		-85 703	-14 924		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		375 855	343 601		



STASJONSVEGEN BORETTSLAG ORG.NR. 987 941 774, KUNDENR. 4955

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		461 659	370 301	392 412	488 724
Innkrevde felleskostnader	2	769 608	712 656	769 588	816 276
Andre inntekter	3	3 950	4 831	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 235 217	1 087 788	1 162 000	1 305 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 680	-38 189	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000
Avskrivninger	14	-3 719	-3 719	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-7 306	-5 100	-6 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-46 075	-44 215	-47 000	-49 000
Konsulenthonorar	7	-5 156	-11 593	-7 000	-5 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	8	-4 210	-10 321	-14 000	-14 000
Forsikringer		-47 487	-40 696	-45 000	-52 000
Kommunale avgifter	9	-229 993	-215 300	-240 000	-244 000
Energi/fyring		-4 952	-6 824	-9 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 645	-113 399	-120 000	-126 000
Andre driftskostnader	10	-55 325	-55 452	-50 000	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-593 349	-575 608	-603 800	-631 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		641 868	512 180	558 200	673 200
DRIFTSRESULTAT		641 868	512 180	558 200	673 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 063	1 813	0	0
Finanskostnader	12	-443 352	-265 121	-313 000	-495 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-437 289	-263 308	-313 000	-495 000
ÅRSRESULTAT		204 579	248 872	245 200	178 200
Overføringer:					
Til annen egenkapital		204 579	248 872		



STASJONSVEGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987 941 774, KUNDENR. 4955

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 608 520	18 608 520
Tomt		1 212 000	1 212 000
Andre varige driftsmidler	14	7 433	11 152
Miljøbankkonto, øremerket		12 578	10 234
SUM ANLEGGSMIDLER		19 840 531	19 841 906
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		33 829	31 401
Andre kortsiktige fordringer	15	3 704	8 085
Driftskonto OBOS-banken		221 700	116 637
Driftskonto OBOS-banken II		0	4 628
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 929	6 549
Sparekonto OBOS-banken		196 396	191 226
SUM OMLØPSMIDLER		461 558	358 525
SUM EIENDELER		20 302 089	20 200 431

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Annen egenkapital	16	5 342 544	5 137 965
SUM EGENKAPITAL		5 343 944	5 139 365

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 458 982	8 634 736
Borettsinnskudd	18	6 401 228	6 401 228
Avsetning bomiljøtiltak	19	12 232	10 178
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 872 442	15 046 142

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		16 634	584
Skyldige offentlige avgifter	20	8 282	8 947
Påløpte renter		44 191	2 058
Påløpte avdrag		13 409	0
Annen kortsiktig gjeld	21	3 188	3 334
SUM KORTSIKTIG GJELD		85 703	14 924

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 302 089	20 200 431
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	32 051 288	32 051 288
Garantiansvar		0	0

Løten, 13.02.2024
Styret i Stasjonsvegen Borettslag

Frank Roger Sommerro /s/

Per Roar Grini /s/

Mary Synnøve Nilsen /s/
/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk 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 inntektsføres 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	769 608
Kapitalkostnader (IN)	451 350
Reg. kapitalkostnader (IN)	10 309
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-461 659
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	769 608

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	3 950
SUM ANDRE INNTEKTER	3 950

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-25 500
Påløpte feriepenger	-3 188
Arbeidsgiveravgift	-7 993
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 680

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 28 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 306.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 156
SUM KONSULENTHONORAR	-5 156

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 210
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 210

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

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

Eiendomsskatt	-63 430
Vann- og avløpsavgift	-91 440
Feieavgift	-5 128
Renovasjonsavgift	-69 995
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-229 993

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 923
Driftsmateriell	-275
Snørydding	-26 125
Andre fremmede tjenester	-6 805
Trykksaker	-1 315
Andre kontorkostnader	-932
Drivstoff biler, maskiner osv.	-167
Bank- og kortgebyr	-2 070
Velferdskostnader	-11 713
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 325

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	603
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 460
SUM FINANSINNTEKTER	6 063

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-335 876
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-107 476
SUM FINANSKOSTNADER	-443 352

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	16 369 226
Tilgang 2017	2 239 294
SUM BYGNINGER	18 608 520

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.196/bnr.74

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

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

Kabel-tv anlegg		
Kostpris tilgang 2006	74 375	
Avskrevet tidligere	-63 223	
Avskrevet i år	-3 719	
		7 433
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		7 433

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-3 719
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN)		3 704
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		3 704

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		2 392 708
Egenkapital fra IN tidligere		3 780 000
Egenkapital fra IN 2023		0
Reduksjon EK fra IN		-740 164
SUM ANNEN EGENKAPITAL		5 432 544

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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015 -2 250 000

Nedbetalt tidligere 158 479

Nedbetalt i år

-2 041 550

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig, 2009 -11 760 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 1 436 785

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 125 783

Nedbetalt tidligere, IN 3 780 000

Nedbetalt i år, IN 0

-6 417 432

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-8 458 982**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006 -6 401 228

SUM BORETTSINNSKUDD -6 401 228**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -12 232

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -12 232**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -5 929

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 353

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -8 282

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 188
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 188

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 401 228
Pantelån	8 458 982
Påløpte avdrag	13 409
Beregnete IN-forpliktelseser	3 039 836
TOTALT	17 913 455

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

Bygninger	18 608 520
Tomt	1 212 000
TOTALT	19 820 520

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655983. 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 oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** 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

2013 - 2013 Maling av fasader



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24

Selskapsnummer: 4955 Selskapsnavn: Stasjonsvegen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

22 av 23

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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