



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 016 039  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STORSKJÆRET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

### 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, 22.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 469 352	1 357 709
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 469 352</b>	<b>1 357 709</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		903 412	845 924
<b>Sum kostnader</b>		<b>920 527</b>	<b>863 039</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>548 825</b>	<b>494 670</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 059	9 155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 059</b>	<b>9 155</b>
Annen finanskostnad		221 612	151 118
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>221 612</b>	<b>151 118</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-197 553</b>	<b>-141 963</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>351 272</b>	<b>352 707</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>351 272</b>	<b>352 707</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>351 272</b>	<b>352 707</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		351 272	352 707
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>351 272</b>	<b>352 707</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 868 000	14 868 000
Sum varige driftsmidler		14 868 000	14 868 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		36 933	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		36 933	25 858
Sum anleggsmidler		14 904 933	14 893 858
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		7 305	11 629
Sum fordringer		7 305	11 629
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		998 917	857 881
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		998 917	857 881
Sum omløpsmidler		1 006 221	869 510
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 911 154</b>	<b>15 763 368</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		480 000	480 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>480 000</b>	<b>480 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 038 636	3 687 364
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 038 636</b>	<b>3 687 364</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 518 636</b>	<b>4 167 364</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 600 545	3 841 725
Øvrig langsiktig gjeld		7 650 022	7 639 730
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 250 567</b>	<b>11 481 455</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 250 567</b>	<b>11 481 455</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 655	36 692
Leverandørgjeld		102 297	77 858
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>141 952</b>	<b>114 550</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 392 519</b>	<b>11 596 005</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 911 154</b>	<b>15 763 368</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 709156

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 016 039  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STORSKJÆRET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

#### 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, 03.08.2024



Organisasjonsnr: 993 016 039  
STORSKJÆRET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 469 352	1 357 709
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 469 352</b>	<b>1 357 709</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		903 412	845 924
<b>Sum kostnader</b>		<b>920 527</b>	<b>863 039</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>548 825</b>	<b>494 670</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 059	9 155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 059</b>	<b>9 155</b>
Annen finanskostnad		221 612	151 118
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>221 612</b>	<b>151 118</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-197 553</b>	<b>-141 963</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>351 272</b>	<b>352 707</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>351 272</b>	<b>352 707</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>351 272</b>	<b>352 707</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		351 272	352 707
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>351 272</b>	<b>352 707</b>



Organisasjonsnr: 993 016 039  
STORSKJÆRET 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 14 868 000 14 868 000  
Sum varige driftsmidler 14 868 000 14 868 000

**Finansielle anleggsmidler**  
Andre fordringer 36 933 25 858  
Sum finansielle  
anleggsmidler 36 933 25 858

Sum anleggsmidler 14 904 933 14 893 858

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 7 305 11 629  
Sum fordringer 7 305 11 629

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 998 917 857 881  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 998 917 857 881

Sum omløpsmidler 1 006 221 869 510

**SUM EIENDELER** 15 911 154 15 763 368

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 480 000 480 000  
Sum innskutt egenkapital 480 000 480 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	4 038 636	3 687 364
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 038 636</b>	<b>3 687 364</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 518 636</b>	<b>4 167 364</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 600 545	3 841 725
Øvrig langsiktig gjeld	7 650 022	7 639 730
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 250 567</b>	<b>11 481 455</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 250 567</b>	<b>11 481 455</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 655	36 692
Leverandørgjeld	102 297	77 858
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>141 952</b>	<b>114 550</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 392 519</b>	<b>11 596 005</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 911 154</b>	<b>15 763 368</b>



Organisasjonsnr: 993 016 039  
STORSKJÆRET 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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4964

Storskjæret Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Storskjæret 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:

29. mai 2024 kl. 16:30, Sentralgården, Vålgutua 251, baksiden og møterommet i kantina.

### 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 Storskjæret 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

Alexander Nereng er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Nereng foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.



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.

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2023 1.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 15.000

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



## Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Bjørnstad
- Stig Rønning

Jeg har vært verneombud i over 20 år og verneombud i 15 år på min forrige arbeidsplass, Ullevål sykehusapotek.

Jeg mener jeg vil bidra til at vi får et godt borettslag å bo i. Viktig at alle trives i et godt miljø. Det estetiske er også veldig viktig, både når det gjelder fellesarealer og bygninger, altså vedlikehold.

Ikke minst er det viktig at standarden holdes ved like, slik at verdien på leilighetene ikke faller.

Dette er noe styret må jobbe kontinuerlig med.

## Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dominik Dziubich
- Tor Helge Mykleby

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	Marit Ekeberg	Rudsvegen 574
Styremedlem	Hilde Bjørnstad	Kapteinvegen 104
Styremedlem	Hilde Bredegg	Ranumsvegen 290
Varamedlem	Olga Leonova Maliberg	Kapteinvegen 104
Varamedlem	Per Håvard Tomterstad	Opåsvegen 103

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Marit Ekeberg		Rudsvegen 574
Varadelegert		
Hilde Bredegg		Ranumsvegen 290

#### Kontaktinformasjon

#### 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 Storskjæret Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Storskjæret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993016039, og ligger i VÅLER (INNLANDET) kommune

Gårds- og bruksnummer:

38 198 202

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.

Storskjæret 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.





## Styrets arbeid

[Her må rådgiver og styret vurdere om vesentlig forhold må angis til info for årsmøte eller legge dette bak i info om drift ]

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

- Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)
- Større vedlikeholdsprosjekter
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Endring avtaler/nye avtaler
- Er det avholdt sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)





## 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.

### **Kommunale avgifter i VÅLER (INNLANDET) kommune**

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 224.000

### **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 Storskjæret Borettslag.

### **Lån**

Storskjæret Borettslag har lån i Sparebank 1 Østlandet.

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

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Det er budsjettet med en økning på 6% for 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.





Til generalforsamlingen i Storskjæret Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storskjæret 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](http://www.pwc.no)

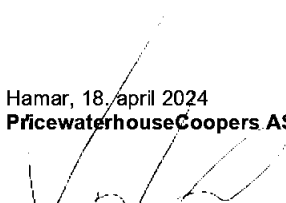
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Årsrapport og årsregnskap 2023 1.pdf



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, 7. mai 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## STORSKJÆRET BORETTSLAG ORG.NR. 993 016 039, KUNDENR. 4964

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>754 961</b>	<b>665 629</b>	<b>754 961</b>	<b>864 270</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		351 272	352 707	232 200	392 000
Tilbakeføring av avskrivning		0	0	135 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-241 180	-263 247	-259 000	-245 000
Innsk. øremerk. bankkto		-783	-128	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>109 309</b>	<b>89 332</b>	<b>108 200</b>	<b>147 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>864 269</b>	<b>754 960</b>	<b>863 161</b>	<b>1 011 270</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 006 221	869 510		
Kortsiktig gjeld		-141 952	-114 550		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>864 269</b>	<b>754 960</b>		





## STORSKJÆRET BORETTSLAG ORG.NR. 993 016 039, KUNDENR. 4964

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		462 792	414 365	423 096	473 124
Innkrevde felleskostnader	2	1 006 560	943 344	1 006 904	1 006 876
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 469 352</b>	<b>1 357 709</b>	<b>1 430 000</b>	<b>1 480 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 500	-2 500
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Avskrivninger		0	0	-135 000	0
Revisjonshonorar	5	-7 733	-5 500	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-77 480	-74 355	-78 000	-83 000
Konsulenthonorar	6	-5 284	-7 735	-5 000	-6 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-107 915	-104 430	-90 000	-36 500
Forsikringer		-66 062	-61 848	-66 000	-72 000
Kommunale avgifter	8	-193 142	-163 036	-175 500	-224 000
Energi/fyring		-182 335	-188 045	-160 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 978	-106 862	-116 000	-115 000
Andre driftskostnader	9	-149 682	-129 314	-170 000	-165 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-920 527</b>	<b>-863 039</b>	<b>-1 025 800</b>	<b>-862 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>548 825</b>	<b>494 670</b>	<b>404 200</b>	<b>617 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>548 825</b>	<b>494 670</b>	<b>404 200</b>	<b>617 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	24 059	9 155	0	6 500
Finanskostnader	11	-221 612	-151 118	-172 000	-232 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-197 553</b>	<b>-141 963</b>	<b>-172 000</b>	<b>-225 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>351 272</b>	<b>352 707</b>	<b>232 200</b>	<b>392 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		351 272	352 707		





**STORSKJÆRET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 993 016 039, KUNDENR. 4964**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	11 868 000	11 868 000
Tomt		3 000 000	3 000 000
Miljøbankkonto, øremerket		36 933	25 858
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 904 933</b>	<b>14 893 858</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		6 591	6 158
Andre kortsiktige fordringer	13	714	5 471
Driftskonto OBOS-banken		236 903	193 581
Sparekonto OBOS-banken		762 014	361 696
Sparekonto OBOS-banken II		0	302 604
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 006 221</b>	<b>869 510</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 911 154</b>	<b>15 763 368</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 20 000		480 000	480 000
Annen egenkapital	14	4 038 636	3 687 364
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 518 636</b>	<b>4 167 364</b>





10

Storskjæret Borettslag

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 600 545	3 841 725
Borettsinnskudd	16	7 614 000	7 614 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	36 022	25 730
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 250 567</b>	<b>11 481 455</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		102 297	77 858
Påløpte renter		20 050	16 677
Påløpte avdrag		19 605	20 015
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>141 952</b>	<b>114 550</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 911 154</b>	<b>15 763 368</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	19 614 000	19 614 000
Garantiansvar		0	0

Våler , 22.04.2024  
Styret i Storskjæret Borettslag

Marit Ekeberg

Hilde Bjørnstad Hilde Bredegg

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	1 006 560
Kapitalkostnader på IN-lån	449 213
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	13 579
Overført til kapitalkostnader	-462 792
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 006 560</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 115</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 15 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 733.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 284
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 284</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 361
Drift/vedlikehold VVS	-16 646
Drift/vedlikehold elektro	-14 998
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 984
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 926
Kostnader dugnader	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-107 915</b>

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



**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 854
Vann- og avløpsavgift	-135 645
Feieavgift	-1 300
Renovasjonsavgift	-48 343
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-193 142</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 581
Verktøy og redskaper	-4 514
Driftsmateriell	-2 508
Vaktmestertjenester	-32 625
Renhold ved firmaer	-59 080
Snørydding	-30 415
Andre fremmede tjenester	-8 099
Trykksaker	-585
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-53
Drivstoff biler, maskiner osv.	-298
Bank- og kortgebyr	-2 425
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-149 682</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	562
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 002
Kundeutbytte Sparebank 1 Østlandet	3 495
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>24 059</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-221 612
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-221 612</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008/2009.	11 868 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 868 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008/2009.

Gnr.38/bnr.198 M. flere

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



**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	714
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>714</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 877 085
Egenkapital fra IN tidligere	311 500
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-149 949
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>4 038 636</b>

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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## SPAREBANK 1 ØSTLANDET

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,46 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2007	-7 254 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 100 775
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	241 180
Nedbetalt tidligere, IN	311 500
Nedbetalt i år, IN	0
	-3 600 545
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 600 545</b>

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

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008/2009	-7 614 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-7 614 000</b>



**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-36 022
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-36 022</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 614 000
Pantelån	3 600 545
Påløpte avdrag	19 605
Beregnete IN-forpliktelser	161 551
<b>TOTALT</b>	<b>11 395 701</b>

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

Bygninger	11 868 000
Tomt	3 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>14 868 000</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560539. 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 skadeområdet 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](mailto: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 [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20.02 og 20.08** 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 4964 Selskapsnavn: Storskjæret 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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