



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 386 159
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STAVÅSBAKKEN 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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 169 031	972 513
Sum inntekter		1 169 031	972 513
Kostnader			
Lønnskostnad		3 423	3 423
Annen driftskostnad		489 583	859 834
Sum kostnader		493 006	863 257
Driftsresultat		676 025	109 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 156	895
Sum finansinntekter		3 156	895
Annen finanskostnad		397 201	238 178
Sum finanskostnader		397 201	238 178
Netto finans		-394 045	-237 283
Resultat før skattekostnad		281 981	-128 027
Årsresultat		281 981	-128 027
Totalresultat		281 981	-128 027
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		281 981	-128 027
Sum overføringer og disponeringer		281 981	-128 027



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		19 880 000	19 880 000
Sum varige driftsmidler		19 880 000	19 880 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 388	10 774
Sum finansielle anleggsmidler		15 388	10 774
Sum anleggsmidler		19 895 388	19 890 774
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 159	8 859
Sum fordringer		4 159	8 859
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		395 936	303 489
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		395 936	303 489
Sum omløpsmidler		400 095	312 348
SUM EIENDELER		20 295 483	20 203 122

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 661 983	2 380 003
Sum opptjent egenkapital		2 661 983	2 380 003
Sum egenkapital		2 711 983	2 430 003
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 521 720	7 784 542
Øvrig langsiktig gjeld		9 985 009	9 980 721
Sum annen langsiktig gjeld		17 506 729	17 765 263
Sum langsiktig gjeld		17 506 729	17 765 263
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 364	1 856
Leverandørgjeld		16 406	6 000
Sum kortsiktig gjeld		76 771	7 856
Sum gjeld		17 583 499	17 773 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 295 483	20 203 122



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446579

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 386 159
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STAVÅSBAKKEN 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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

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: 997 386 159
STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 169 031	972 513
Sum inntekter		1 169 031	972 513
Kostnader			
Lønnskostnad		3 423	3 423
Annen driftskostnad		489 583	859 834
Sum kostnader		493 006	863 257
Driftsresultat		676 025	109 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 156	895
Sum finansinntekter		3 156	895
Annen finanskostnad		397 201	238 178
Sum finanskostnader		397 201	238 178
Netto finans		-394 045	-237 283
Resultat før skattekostnad		281 981	-128 027
Årsresultat		281 981	-128 027
Totalresultat		281 981	-128 027
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		281 981	-128 027
Sum overføringer og disponeringer		281 981	-128 027



Organisasjonsnr: 997 386 159
STAVÅSBAKKEN 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			
Sum varige driftsmidler		19 880 000	19 880 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		15 388	10 774
Sum anleggsmidler		19 895 388	19 890 774
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		4 159	8 859
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		395 936	303 489
Sum omløpsmidler		400 095	312 348
SUM EIENDELER		20 295 483	20 203 122
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 661 983	2 380 003
Sum opptjent egenkapital	2 661 983	2 380 003
Sum egenkapital	2 711 983	2 430 003
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 521 720	7 784 542
Øvrig langsiktig gjeld	9 985 009	9 980 721
Sum annen langsiktig gjeld	17 506 729	17 765 263
Sum langsiktig gjeld	17 506 729	17 765 263
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 364	1 856
Leverandørgjeld	16 406	6 000
Sum kortsiktig gjeld	76 771	7 856
Sum gjeld	17 583 499	17 773 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 295 483	20 203 122



Organisasjonsnr: 997 386 159
STAVÅSBAKKEN 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. 4966

Stavåsbakken Borettslag



Velkommen til årsmøte i Stavåsbakken 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4966>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

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

Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås rådgiver Ingebjørg Hammer

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Reidun Andreassen og Oddne Løfsgaard Flatmo er valgt.

Sak 3

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 4

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. 4966 Stavåsbakken Borettslag årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 6 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 6 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christer Rundberget

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inge Kjell Menes
- Reidun Andreassen

Sak 7

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:

- Frank Helge Johansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Christer Rundberget

Sak 8

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Margrete Andreassen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Helge Johansen	Stavåssvingen 2 D
Styremedlem	Oddne Lofsgaard Flatmo	Stavåssvingen 2 A
Styremedlem	Christer Rundberget	Stavåssvingen 2 C
Varamedlem	Reidun Andreassen	Stavåssvingen 4 D
Varamedlem	Kari Kristiansen	Kirkevegen 97 B
Varamedlem	Inge Kjell Menes	Stavåssvingen 4 F

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Frank Helge Johansen

Stavåssvingen 2 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post stavasbakken@styrerommet.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 Stavåsbakken Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Stavåsbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997386159, og ligger i ELVERUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

30 1239

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.

Stavåsbakken 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

Styret har avholdt 4 styremøter og behandlet forefallende og innkommende styresaker.

Det ble inngått en felles avtale med sameiet om rensing og kontroll av ventilasjonsanlegg i alle leilighetene. Dette ble gjennomført av TT Rens i oktober måned

Det ble inngått en avtale om brannvernkontroll med nytt firma fra Elverum, Elverum sikkerhet og service. Ess har gjennomført brannvernkontroll, samt skiftet ut samtlige brannslukningsapparat. Det er også innhentet tilbud om utskiftning av brannvarslingsanlegg. Dette gjennomføres i 2024.

Oddne og Frank Helge deltar på styremøter i SA. Møtereferatene fra disse møtene har blitt sendt ut til alle medlemmene. Viktige saker dette året:

- Lademuligheter for el-bil
- Brøyting
- Innkjøp av fellesutstyr
 - Hus og hage
 - Utstyr til vedlikehold av grøntarealer
- Dugnader



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 ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

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 ELVERUM kommune

Det er budsjettert med en forventet økning i eiendomsskatten på 5%. renovasjon 10% og vann/avløp 15%.

Forsikring

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

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en forventet økning på ca 6%. 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stavåsbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stavåsbakken 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

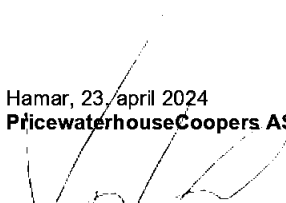
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 4960 Stavåsbakken Borettslag årsrapport.pdf



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, 23. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 997 386 159, KUNDENR. 4966

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.	304 492	276 247	304 492	323 324
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	281 981	-128 027	239 700	265 900
Tillegg for nye langsiktige lån 15	0	450 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-262 822	-293 675	-292 000	-258 000
Innsk. øremerk. bankkto	-326	-53	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	18 833	28 245	-52 300	7 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	323 324	304 492	252 192	331 224
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	400 095	312 348		
Kortsiktig gjeld	-76 771	-7 856		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	323 324	304 492		



STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 997 386 159, KUNDENR. 4966

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		601 815	506 721	528 264	592 584
Innkrevde felleskostnader	2	567 216	465 792	469 736	616 416
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 169 031	972 513	998 000	1 209 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-423	-423	-500	-500
Styrehonorar	4	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Revisjonshonorar	5	-7 200	-5 000	-5 800	-7 600
Forretningsførerhonorar		-33 550	-32 200	-34 000	-35 500
Konsulenthonorar	6	-4 300	-4 760	-3 000	-5 000
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-106 781	-508 993	-65 000	-84 000
Forsikringer		-45 783	-39 154	-44 000	-50 500
Kommunale avgifter	8	-209 126	-185 422	-198 000	-226 500
TV-anlegg/bredbånd		-72 000	-71 875	-77 000	-77 000
Andre driftskostnader	9	-8 843	-10 430	-15 000	-15 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-493 006	-863 257	-447 300	-507 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		676 025	109 256	550 700	701 900
DRIFTSRESULTAT		676 025	109 256	550 700	701 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 156	895	0	0
Finanskostnader	11	-397 201	-238 178	-311 000	-436 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-394 045	-237 283	-311 000	-436 000
ÅRSRESULTAT		281 981	-128 027	239 700	265 900
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-128 027		
Til annen egenkapital		281 981	0		



STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 997 386 159, KUNDENR. 4966

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	18 399 224	18 399 224
Tomt		1 480 776	1 480 776
Miljøbankkonto, øremerket		15 388	10 774
SUM ANLEGGSMIDLER		19 895 388	19 890 774
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	4 159	8 859
Driftskonto OBOS-banken		342 643	251 599
Sparekonto OBOS-banken		53 293	51 890
SUM OMLØPSMIDLER		400 095	312 348
SUM EIENDELER		20 295 483	20 203 122

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

Innskutt egenkapital 10 * 5 000		50 000	50 000
Annen egenkapital	14	2 661 983	2 380 003
SUM EGENKAPITAL		2 711 983	2 430 003

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 521 720	7 784 542
Borettsinnskudd	16	9 970 000	9 970 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	15 009	10 721
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 506 729	17 765 263

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		16 406	6 000
Påløpte renter		39 340	1 856
Påløpte avdrag		21 024	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 771	7 856

**SUM EGENKAPITAL OG
GJELD**

		20 295 483	20 203 122
Pantstillelse	18	20 420 000	20 420 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 17.04.2024
Styret i Stavåsbakken Borettslag

Frank Helge Johansen /s/

Oddne Lofsgaard Flatmo /s/

Christer Rundberget /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	488 496
Kabel-TV	78 720
Kapitalkostnader (IN)	590 346
Reg. kapitalkostnader (IN)	11 469
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-601 815
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	567 216

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-423
SUM PERSONALKOSTNADER	-423

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 3 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 200,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 300
SUM KONSULENTHONORAR	-4 300

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-66 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 781
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-106 781

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-83 851
Vann- og avløpsavgift	-66 025
Feieavgift	-6 500
Renovasjonsavgift	-52 750
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-209 126

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

Andre fremmede tjenester	-6 737
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 054
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 843

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 427
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 729
SUM FINANSINTEKTER	3 156

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-375 037
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 100
Renter på leverandørgjeld	-64
SUM FINANSKOSTNADER	-397 201

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2012	10 750 000
Tilgang 2013	7 649 224
SUM BYGNINGER	18 399 224

Tomten ble kjøpt i 2012.

Gnr.30/bnr.1239

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)	4 159
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 159

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

Opptjent egenkapital	2 589 372
Egenkapital fra IN tidligere	100 000
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-27 389
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 661 983

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**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-450 000
Nedbetalt tidligere	15 676
Nedbetalt i år	36 044
	-398 280

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2012	-9 910 462
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 460 244
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	226 778
Nedbetalt tidligere, IN	100 000
Nedbetalt i år, IN	0
	-7 123 440

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 521 720**

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2012	-9 970 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-9 970 000**

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-15 009
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-15 009**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 970 000
Pantelån	7 521 720
Påløpte avdrag	21 024
Beregnete IN-forpliktelser	72 611
TOTALT	17 585 355

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

Bygninger	18 399 224
Tomt	1 480 776
TOTALT	19 880 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6643860. 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 **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

2014 - 2014 Maling av husene



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

Selskapsnummer: 4966 Selskapsnavn: Stavåsbakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Som møteleder foreslås rådgiver Ingebjørg Hammer</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Reidun Andreassen og Oddne Løfsgaard Flatmo er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 6 000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Christer Rundberget

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Inge Kjell Menes
 Reidun Andreassen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Frank Helge Johansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Christer Rundberget

Sak 8 Valg av valgkomite

Valgkomite (kun 1 skal velges)

- Margrete Andreassen



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.