



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 610 242
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 957610242

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 185 527	4 067 171
Sum inntekter		4 185 527	4 067 171
Kostnader			
Lønnskostnad		171 769	144 973
Annen driftskostnad		3 813 933	2 808 321
Sum kostnader		3 985 702	2 953 294
Driftsresultat		199 825	1 113 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 604	74 470
Sum finansinntekter		67 604	74 470
Annen finanskostnad		685 897	617 125
Sum finanskostnader		685 897	617 125
Netto finans		-618 293	-542 655
Resultat før skattekostnad		-418 468	571 222
Årsresultat		-418 468	571 222
Totalresultat		-418 468	571 222
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-418 468	571 222
Sum overføringer og disponeringer		-418 468	571 222



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 971 300	33 971 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		33 971 301	33 971 301
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		119 478	101 567
Sum finansielle anleggsmidler		119 478	101 567
Sum anleggsmidler		34 090 779	34 072 868
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		373 644	333 312
Sum fordringer		373 644	333 312
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 433 616	2 970 017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 433 616	2 970 017
Sum omløpsmidler		1 807 260	3 303 328
SUM EIENDELER		35 898 039	37 376 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 402 027	16 820 495
Sum opptjent egenkapital		16 402 027	16 820 495
Sum egenkapital		16 408 627	16 827 095
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 328 092	12 084 535
Øvrig langsiktig gjeld		7 865 426	7 851 362
Sum annen langsiktig gjeld		19 193 518	19 935 897
Sum langsiktig gjeld		19 193 518	19 935 897
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 621	127 279
Leverandørgjeld		292 308	474 886
Skyldige offentlige avgifter			36
Annen kortsiktig gjeld		-35	11 003
Sum kortsiktig gjeld		295 894	613 204
Sum gjeld		19 489 411	20 549 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 898 039	37 376 196



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 601040

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 610 242
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 957 610 242
STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 185 527	4 067 171
Sum inntekter		4 185 527	4 067 171
Kostnader			
Lønnskostnad		171 769	144 973
Annen driftskostnad		3 813 933	2 808 321
Sum kostnader		3 985 702	2 953 294
Driftsresultat		199 825	1 113 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 604	74 470
Sum finansinntekter		67 604	74 470
Annen finanskostnad		685 897	617 125
Sum finanskostnader		685 897	617 125
Netto finans		-618 293	-542 655
Resultat før skattekostnad		-418 468	571 222
Årsresultat		-418 468	571 222
Totalresultat		-418 468	571 222
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-418 468	571 222
Sum overføringer og disponeringer		-418 468	571 222



Organisasjonsnr: 957 610 242
STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 971 300	33 971 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		33 971 301	33 971 301
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		119 478	101 567
Sum finansielle anleggsmidler		119 478	101 567
Sum anleggsmidler		34 090 779	34 072 868
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		373 644	333 312
Sum fordringer		373 644	333 312
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 433 616	2 970 017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 433 616	2 970 017
Sum omløpsmidler		1 807 260	3 303 328
SUM EIENDELER		35 898 039	37 376 196
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600



Sum innskutt egenkapital	6 600	6 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	16 402 027	16 820 495
Sum opptjent egenkapital	16 402 027	16 820 495
Sum egenkapital	16 408 627	16 827 095
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 328 092	12 084 535
Øvrig langsiktig gjeld	7 865 426	7 851 362
Sum annen langsiktig gjeld	19 193 518	19 935 897
Sum langsiktig gjeld	19 193 518	19 935 897
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 621	127 279
Leverandørgjeld	292 308	474 886
Skyldige offentlige avgifter		36
Annen kortsiktig gjeld	-35	11 003
Sum kortsiktig gjeld	295 894	613 204
Sum gjeld	19 489 411	20 549 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 898 039	37 376 196



Organisasjonsnr: 957 610 242
STALLERUDVEIEN 119 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 2025

Innkalling

S.nr. 6477

STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i STALLERUDVEIEN 119 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:

17. juni 2025 kl. 18:00, Skullerudstua.

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 fra styret
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Lekeplass i bakgården
11. Varmtvannsberedere 1
12. Varmtvannsberedere 2
13. Lån til vedlikehold
14. Endring av vedtekter ift oppussing
15. Valgkomité
16. Innføring av krav til ekstern styreleder (styret, tidligere GF diskusjoner)
17. Forslag om fjerning av papirdunken i oppgangen
18. "Avklare ansvar for diverse oppgaver FASADE/FELLESAREAL" - saker som ønskes behandlet/besvart på generalforsamlingen



Med vennlig hilsen,
Styret i STALLERUDVEIEN 119 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Daniel Walter 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 Daniel Walter foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.



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 fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært et rolig år på styrefronten, men dessverre med en uvanlig høy forekomst av beboersaker som har krevd juridisk kompetanse og grundige diskusjoner, samt diskusjoner med forsikringsselskap. Ellers har vi inngått en avtale med OBOS om vedlikeholdsplanlegging, og vi har etter befarings og kontrakts gjennomgang fått beskjed om at gården er i godt vedlikeholdt stand, utenom alderstegnene. Vi har også jobbet med å få kunstig intelligens inn i arbeidsflyten, og det er mulig at Cirstyn tar en kort demonstrasjon av hva hun holder på å bygge på generalforsamlingen om det er tid, og folk er interesserte. Disse sakene er grunnen til noen av forslagene du kan lese om lenger ned i årsmøteinnkallingen. Dette fordi de ikke bare har vært tidkrevende, de har også påført borettslaget en del store uforutsette utgifter i form av advokathonorar og annet. Ellers har vi jobbet med:

Blomsterbed

Sent i april hadde vi ettårsbefaring med OBOS Prosjekt og Rørlegger Sentralen om blomsterbedet foran blokka. Ingen mangler ble funnet utover et par manglende (FHV) dokumenter. Så selv om vi har hatt en tørr vinter, ser det ut til at vi ikke har hatt lekkasjer, og at den nye dreneringen under blomsterbedet med avløp/varmekabel har fungert godt. Inneklimaet er også bra, og ny mugg har ikke blitt dannet ut fra det vi kan se på utsiden av bodene. Etter godkjenningen ble det luket, og bark/barkduk lagt etter beboerforslag

Bakgården

Vi har avventet grave- og annet arbeid i påvente av hvordan vinteren har vært for kjellerbodene på langsiden. Så snart blomsterbedet ble godkjent, har vi tatt opp dialogen med OBOS Prosjekt og Rørlegger Sentralen. Som mange av dere husker fra generalforsamlingen i 2023, så har styret avslått et tidligere tilbud om å grave opp bakgården til 8 millioner kroner, siden dette ikke garanterte en løsning. Dette kom fram da styreleder ba om en risikovurdering.

Styret har heller valgt å se an status på blomsterbedet, og så snart ettårssjekken post-leveranse var godkjent, argumenterte styreleder for å bruke radar- eller kamerateknologi som kunne gi oss faktisk oversikt over problemet før vi setter i gang med å bruke enorme summer på graving.

Styret er derfor i skrivende stund i gang med å innhente tilbud om befarings med radar og termikk-kamera, slik at vi får en status på fundamentet, slik at vi kan håndtere det vi faktisk finner, og så grave – om vi må – ut fra det. Vi benytter også anledningen til å ta en sjekk på tilstanden på betong og balkonger i blokka. Tilbud forventes



mellom 09 og 13 juni.

Vi så også ved den første befaringen med radar-firmaet at den gule plasten dere ser stikke ut i bakgården nær døren til trappegangen, antagelig er en løs topplist til IsoDrain-bekledningen på betongfundamentet i bakgården. Er den løs flere steder, så er det ikke rart det kommer vann inn. Så det er en stor mulighet for at vi må grave ca. 50 cm langs kanten til svalgangen for å se status, og tette, og feste de løse topplistene.

Det ble også påpekt at vannet i heisrommet kommer inn via injeksjonspunkter.

Vann i heisrommet er skummelt, da trafoen til heisen står der (riktignok på et høyt fundament).

Injeksjonspunktene i heisrommet kommer av at det ble lagt polyuretanskum under blokka da den ble bygget.

Vi tror hensikten antagelig har vært en blanding av å forsterke der det er dårlig bæreevne i grunnen og for å hindre vanninnslag. Skum blir brukt fordi det er lett, ekspanderende og fortrenger vann og luft. Ulempen er at når det blir gammelt, så kan det tørke inn og sprekke – og sprekkenes danner kanaler der vann kommer inn.

Under befaring med OBOS Prosjekt for vedlikeholdsplanlegging kom det samme uoppfordret fram: Vannet i heisrommet kommer av at det er injisert skum under (deler av?) fundamentet i blokka.

Hvorfor verken Selvaag eller andre har observert eller påpekt disse punktene er et like stort spørsmål i styret som det er hos dere. Siden 2019 har det vært mange befaringer der nede, med alt fra Selvaag (2019, 2023 med daværende styre), til Oslo PumpeService, OBOS Prosjekt, Rørlegger Sentralen og tre ulike vaktmesterfirma. (Til og med tidligere styreleder klaget over vann i heisrommet til Selvaag i 2018. Han fikk beskjed om at «sånt må man regne med» fra de.)

Når vi så har nøstet opp nok en del av vann-puslespillet, er den gode nyheten at dette kan fikses på flere vis: Først må vi få til en ny vurdering av skumtilstanden via kjerneprøve eller annen testing. Dette gjør vi via enten OBOS Prosjekt eller et geoteknisk firma. Når vi har resultatet, må vi vurdere om vi skal ha:

Ny injeksjon med nytt polyuretanskum, epoksy, eller om vi skal grave opp bakgården ved pumpestasjonen/foran 101 – 103

Prisen avhenger av videre utredninger og resultater.

Hensikten er uansett å tette eksisterende steder der vannet kommer inn, og identifisere svake punkter for framtidig vedlikehold.

Nye dører

Nye dører ankom uken før påske og installeres i etapper i henhold til vedtak fra generalforsamlingen i juni '24. Styret valgte å betale installasjonen i tre avdrag for å spre den økonomiske belastningen. Dørene installeres fortløpende, og per 03.06.25 har ca 25 leiligheter fått nye dører. De nye dørene er av BS30-standard, som betyr at de er brannsikre i 30 minutter. Dette er en betydelig sikkerhetsoppgradering fra de gamle dørene som ikke hadde brannsertifisering, selv om dette ikke er et forsikringskrav.

Vi minner om at grunnet dørenes brannsikre konstruksjon bør eksisterende ringeklokker ikke monteres direkte inn i døren, da boring skader den brannsikre membranen.

Vi har derfor bestilt elektroniske ringeklokker som festes utenpå døren. Styret kan ikke pålegge noen å ha ringeklokke, så dere må bestille disse. De koster 1000 kroner per stykk. Dette dekkes av borettslaget.

Telia

Etter mye fram og tilbake har Telia begynt å betale oss tilbake for manglende TV2. Hittil har vi fått refundert ca 24 000 kroner. Husk at borettslaget betaler Telia-abonnementet en gang i året, slik at dette ikke er en løpende månedsutgift. Det ser også ut til at stadig flere i blokka velger å streame direkte til smartTV'en med et eget TV2 abonnement, og dermed unngår hele TV2 striden og poengpakke-styret.

Varmtvannsberedere

De fleste varmtvannsberedere i blokka har datostempler fra 2009-2010 og er nå 15-16 år gamle. Styret har utsatt utskifting først på grunn av usikkerhet rundt bakgård-kostnadene, deretter prioriterte vi dør-prosjektet.



Vi har sjekket om vi kan finne smarte beredere for å få Enova tilskudd, men det viser seg at våre beredere på 120 liter er for små til dette, de må være 200-300 liter. Men berederne må skiftes ut i nær framtid, noe som vil koste mellom 800 000 til 1.2 millioner kroner avhengig av modell og leverandør. Vi har derfor lagt dette til vedtak.

Oppussinger

Ombygging av leiligheter uten hensyn til ventilasjon har medført betydelige kostnader for borettslaget. Vi har fått mye kjeft av beboere for dårlig ventilasjon, men i mange tilfeller de siste par årene har ombygging av leiligheter vært en del av problemet. Men vi sjekker alltid, og dette fører til økte driftskostnader. Bare i vår brukte vi over 100 000 uforutsette kroner på dette i form av kamerasjekk i alle vertikaler og spyling i soilrørene – noe vi hadde håpet å ha på neste års budsjett, da dette ikke er småpenger.

I denne sammenhengen er det viktig å presisere at dette ikke handler om å peke på enkeltbeboere, men om håndverkere som manglet kompetanse eller vilje til å identifisere ventilasjonsproblematikken. At en beboer ønsker å omarrangere veggene i leiligheten er så sin sak, men da MÅ ventilasjon være del av helhetsvurderingen.

Det er viktig å huske på at leilighetenes originallayout er designet for optimal ventilasjon. Omfattende layoutendringer påvirker ikke bare egen leilighet, men hele vertikalrekka, siden ventilasjon i øvre etasjer trekker lufta fra de lavere etasjene opp.

Ventilasjonssjaks-rens og ventilasjonssjekk planlegges august/september, forutsatt budsjett, siden vi er litt blakke nå, og vi har også framlagt forslag til vedtektsoppdatering.

Bad

Som del av arbeidet med varmtvann og ventilasjon har vi også bedt Rørlegger Sentralen om oppussingspakke på bad, og vi venter på tilbud, det må et par befaringer til, først.

Det vi har etterlyst er en totalpakke med borettslagsrabatt for de som planlegger å pusse opp badet i framtiden, slik at vi unngår framtidige situasjoner med slett håndverk som påfører både beboer og borettslag ekstra kostnader. Badene betales dog av andelseier.

Markiser

Siden Markisemannen nå også tilbyr nedbetaling, ba vi om ny befaring for å få borettslagsrabatt. Om borettslaget skal forskuttere, så har det hensikt å se om vi kan få en enda gunstigere avtale. De var på befaring 03.06.

De kan tilby oss rabatt om vi bestiller minimum 30 markiser, eller en liten rabatt om vi bestiller en og en av gangen ut fra hva beboer ønsker. Vi legger ut informasjon med konkrete tilbud så snart de foreligger.

Økonomi

Uforutsette utgifter 2024/2025

Borettslaget har håndtert flere uplanlagte kostnader i år som har belastet sparekontoen:

o **Driftsutgifter:** 115K (Rørlegger Sentralen ca 100K til rørsjekk+ driftsavtale for å sjekke taket 2x året, gammel leverandør la ned/ble kjøpt opp 15K)

o **Juridiske kostnader:** 50K (advokatutgifter 30K + økt OBOS-bistand 20K) relatert til komplekse saker.

o **Vaktmester-overgang:** 40K ekstraarbeider (blomsterbed, møbelvedlikehold, søppelhåndtering, sykkelbua) ved overgang fra handyman

o **Totalt uplanlagt:** 205K

Finansiell strategi til nå



Borettslaget har konsekvent finansiert alle større prosjekter med egne midler heller enn lån. Disse prosjektene har alle som én vært reparasjons eller sikkerhetsrelaterte, som SFTY alarmene, ny garasjeport, blomsterbedet og de nye dørene. Dette har redusert våre sparemidler betraktelig, men har holdt fellesutgiftene lave..

Per 03.06 er det 500 000 på sparekonto. Den er altså ikke tom, men vi trenger å begynne å bygge den opp igjen. Dette er litt uforenlig med vedlikeholdsarbeidene som må gjøres, særlig når vi nå ser konsekvensen av Oslo Kommunes mål om at kommunale utgifter (vann, avløp og søppel) skal øke med 70% innen 2028. I snitt så er dette nesten 20% per år. Vi ser allerede nå at dette, sammen med vanlig konsumprisindeks vil medføre en husleieøkning på 300-400 kroner fra 01.01.2026.

For å gjennomføre vedlikeholdsprosjektene vi ønsker, er vi enten nødt til å sette økonomien på vent til vi får bygget oppsparte midler opp igjen, eller vi kan ta opp et mindre lån.

Man kan spørre hvorfor vi ikke har tatt opp lån tidligere. Dette har to grunner:

1. Egenkapital skal brukes der vi kan. Det som har belastet oss mest er, som varslet, dørprosjektet kombinert med de uforutsette utgiftene til å utbedre garasjeport og drenering foran blokka.

2. Vi har med vilje unngått å øke det eksisterende lånet for å unngå høyere renter og avdrag, og dette har i sin tur holdt fellesutgiftene nede de siste seks årene.

Så selv om vi nå vurderer et mindre tilleggslån når renten er høy, må det sees i sammenheng med alt vi har kunnet betale av egen lomme sammen med lave fellesutgifter. Det er ingen som så den brutale avgiftsøkningen fra kommunen før i fjor da vi fattet tidligere generalforsamlingsvedtak.

Dette er altså grunnen til at vi ber om å enten ta opp 2, 2.5 eller 3 millioner i lån, og dere ser prognose under vedtaksavsnittet «lån»

Enova

Vi har valgt å vente med Enova vurderinger til vi har vedlikeholdsplanen og modulen på plass. Og den diskuteres 15-16 juni etter befaringene i mai.

Dette fordi tilskuddet har minket – vi får refundert opp til 125 000 kroner av utredningen, og vi ønsker å planlegge og iverksette tiltak som får blokka opp fra rød D eller E til en rød C, noe som vil gjøre leilighetene mer energieffektive. Fordi vi ikke har fjernvarme, kommer vi ikke til å få energiklasse A eller B – som ville ha gitt oss muligheten til grønne lån, men det er kanskje også verdt å diskutere i framtiden?

SFTY – lekkasjevarsler

Vi har vurdert lekkasjevarsling fra SFTY i alle leiligheter. Dette vil kobles opp mot eksisterende brannvarsler. Vi fikk et godt tilbud på dette, og vil koste borettslaget ca 3 900 kroner måneden, 46,728 kroner året. Vi har lagt dette som forslag til vedtak.

Beredskap:

Vi har satt av penger i årets budsjett for beredskap. Disse brukes til en DAB radio, og diverse solcelle og andre type ladere og generatorer sammen med et par ekstra gassflasker, slik at styret og beboere i hvert fall kan få med seg nyheter og evt lage mat på grillen ute. Vi kjøper førstnevnte nå i juni, da det er salg på slikt.

Valgkomité

Styret stiller til gjenvalg for ett år. Etter å ha sittet i flere år, ønsker styreleder og styremedlemmer å trekke seg i 2026, etter at vi har fullført pågående prosjekter som tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplaner, varmtvanns-beredere, markiser, samt evt generalforsamlingsvedtak.

Dette for å gi et nytt styre en så god handover som mulig, og unngå det som skjedde sist, da all informasjon vi hadde, lå på en defekt USB.

Når disse er på plass og underveis, er det på tide å gi rom for nye perspektiver og krefter.



Vi håper derfor at selv om dette har vært oppe til diskusjon hver generalforsamling, at det dannes en valgkomité, og har lagt dette til vedtak, sammen med forslag om honorar.

Forslag til vedtak

Årsrapport godkjennes.

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Uavhengig revisors beretning finnes på side 20 og detaljert regnskap på side 22 og utover (dette grunnet layout-problemer i OBOS sitt mal-system).

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 6477 Stallerudveien 119 Borettslag.pdf
2. 6477 Årsregnskap 2024.pdf
3. 6477 Kostnadsdiagramm 2024.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte



Som nevnt i årsberetningen ønsker styret å trekke seg ut etter fullføring av pågående prosjekter. For å sikre god rekruttering til neste styre trenger vi en valgkomité på minst tre personer.

Styret stiller til gjenvalg for ett år. Etter å ha sittet i flere år, ønsker styreleder og styremedlemmer å trekke seg i 2026, etter at vi har fullført pågående prosjekter som tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplaner, varmtvanns-beredere, markiser, samt evt generalforsamlingsvedtak.

Når disse er på plass og underveis, er det på tide å gi rom for nye perspektiver og krefter. Vi håper derfor at selv om dette har vært oppe til diskusjon hver generalforsamling, at det dannes en valgkomité, og har lagt dette til vedtak, sammen med forslag om honorar

Innstilling

Forslag vedtas slik den foreligger. Valgkomité dannes før neste generalforsamling og sendes på valgkomitékurs i regi av OBOS. Vi minner om at valgkomitémedlemmer kan ikke velge seg selv til styreverv.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cirstyn Bech

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anja Sveen Johansson
- Kristoffer Berdal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jorunn Ervik
- Thomas Jerstad

Valg av 3 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- medlem 1 - oppnevnes av generalforsamlingen
- medlem 2 - oppnevnes av generalforsamlingen
- medlem 3 - oppnevnes av generalforsamlingen

Sak 9

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:

- Cirstyn Bech

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kristoffer Berdal

Sak 10

Lekeplass i bakgården

Forslag fremmet av:

Samantha Venter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det mulig å få en lekeplass i bakgården?

Styrets innstilling

Saken oversendes styret for utredning og videre oppfølging om lekestativ og sikkerhet i bakgården.

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 11

Varmtvannsberedere 1

Forslag fremmet av:

Styret, samt Kirsten Hjemdal, på GF '23, '24

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Varmtvannsberederne begynner å bli gamle slik meddelt i årsrapporten, og bør skiftes ut. Vi må bestemme dette før vi evt tar opp lån.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette vedtas.



Forslag til vedtak

Varmtvannsberedere skiftes ut.

Sak 12

Varmtvannsberedere 2

Forslag fremmet av:

Styret, samt Kirsten Hjemdal, på GF '23, '24

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Om utskifte er vedtatt: Vi er i ferd med å hente inn tilbud på ulike alternativer og venter på de siste tilbudene når dette skrives. For å gi oss alle et best mulig grunnlag foreslår styret å ferdigstille innhenting av tilbud over sommeren, for så å presentere alternativene med kostnader og spesifikasjoner i høst. Deretter velger vi elektronisk hva vi vil ha, og iverksetter implementering på senhøsten eller vinteren.

Styrets innstilling

Det er flere nye modeller på markedet som er mer energieffektive enn de vi har nå, og de er verdt å vurdere.

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 13

Lån til vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De viktigste tingene som bør tas unna som del av vedlikehold er:

- Om varmtvannsberedere vedtas, koster dette mellom 800 000 til 1.2 millioner
- Betale ut siste avdrag av dørene (600 000 + ca 55 ringeklokker – 55 000)
- LED belysning i svalgangene (Ca 100 000)
- Forskuttering Enova (125 000)
- Eventuelle andre prosjektkostnader

Vi ber om å få inngå et lån på 2.500.000 kroner.

Dette betales ned over 10 år med følgende satser (estimert på grunnlag av nåværende rentebetingelser):

- Månedlig avdrag: 27 380 kroner
- Per leilighet, per måned: 415 kroner
- Per leilighet per år: 4978 kroner



- Renter: 785 599

Styrets innstilling

Vi ber om å få vedtak til å låne 2.5 millioner kroner slik at vi i hvert fall kan ta varmtvannsberederne, betale ferdig dørene, og bytte til LED lamper, samt å ha noe overskudd til å evt forskuttere markiser og dekke evt andre prosjektkostnader.

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 14

Endring av vedtekter ift oppussing

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å endre teksten i borettslagets vedtekter § 4-3, slik at ombygging av leiligheter må ha søkes om, og få tillatelse, slik at boligen forblir i tilstanden TEK17 forskriften anbefaler. Dette fordi vi i de siste årene har hatt alt fra strømproblemer i en leilighet til hull på vannrør og også dårlig ventilasjon i flere leiligheter, som påvirker alle leilighetene i vertikalrekka på samme ventilasjonssjakt, noe som igjen gjør at ventilasjonstrekket generelt blir dårligere. Når ikke håndverkerne tar ansvar for at forskriftene følges, dette er det dessverre borettslaget som må ta ansvar – også for å unngå uforutsette kostnader.

Teksten i vedtektene §4-3 endres ved at følgende avsnitt legges til:

Større bygningsmessige forandringer innenfor boligen (f.eks. Flytting av lettvegger og forandring av rominndeling) må varsles styret og plantegning/dokumentasjon legges ved. Det forutsettes at det brukes autoriserte håndverkere/fagfolk og at forandringene ikke er til ulempe for borettslaget eller øvrige andelseiere (f.eks. påvirker ventilasjonen negativt).

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette vedtas. Vi kan ikke nekte noen med god grunn å bygge om, og dette sikrer oss alle i forhold til dårlig håndverk.

Forslag til vedtak

Vedtas. Følgende tekst legges til i vedtektenes § 4-3: "Større bygningsmessige forandringer innenfor boligen (f.eks. Flytting av lettvegger og forandring av rominndeling) må varsles styret og plantegning/dokumentasjon legges ved. Det forutsettes at det brukes autoriserte håndverkere/fagfolk og at forandringene ikke er til ulempe for borettslaget eller øvrige andelseiere (f.eks. påvirker ventilasjonen negativt)."



Sak 15

Valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som nevnt i årsberetningen ønsker styret å trekke seg ut etter fullføring av pågående prosjekter for en god handover til neste styre. For å sikre god rekruttering til neste styre trenger vi en valgkomité på minst tre personer.

Styret stiller til gjenvalg for ett år. Etter å ha sittet i flere år, ønsker styreleder og styremedlemmer å trekke seg i 2026, etter at vi har fullført pågående prosjekter som tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplaner, varmtvanns-beredere, markiser, samt evt generalforsamlingsvedtak.

Når disse er på plass og underveis, er det på tide å gi rom for nye perspektiver og krefter.

Vi håper derfor at selv om dette har vært oppe til diskusjon hver generalforsamling, at det dannes en valgkomité, og har lagt dette til vedtak, sammen med forslag om honorar a 5 000 kroner til hver, og med krav om å stille på OBOS kurs og å levere en innstilling til et godt styre.

Styrets innstilling

Valgkomité dannes før neste generalforsamling og sendes på valgkomitékurs i regi av OBOS. Vi minner om at valgkomitémedlemmer kan ikke velge seg selv til styreverv

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 16

Innføring av krav til ekstern styreleder (styret, tidligere GF diskusjoner)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På tidligere generalforsamlinger har det vært diskutert å ta inn ekstern styreleder.

Om vi skal ha en ekstern styreleder, så må vi ha føringer vedtatt av generalforsamlingen før dette implementeres. Og føringene er:

1) Generelle føringer

- Det er viktig å merke at hensikten med en ekstern styreleder skal være å fostre intern styrekompetanse i borettslaget, slik at hele styret på sikt kan stilles av andelseiere og vedkommende ikke blir sittende over flere år.
- Øvrige styremedlemmer skal være valgt blant andelseiere og godkjent av generalforsamlingen på vanlig vis.
- Ekstern styreleder skal ikke ha økonomiske eller sosiale bindinger til noen i nåværende eller tidligere styre.
- Ekstern styreleder skal ikke ha økonomiske eller andre bindinger til tjeneste- leverandører, entreprenører eller forretningsførere.
- Ha erfaring fra styrearbeid i boligselskaper eller tilsvarende.



· 2) Utvalg og presentasjon av kandidater

- Intervjupanelet (som skal sammensettes av sittende styre og valgkomiteen) skal intervju minst tre kandidater.
- Kandidatene og deres kompetanse og habilitet skal presenteres i innkallingen til generalforsamlingen.
- Relevante deler av kontrakt og avtalevilkår presenteres sammen med disse
- Valget skjer ved ordinært flertall.

3) Begrensning av økonomisk handlingsrom uten generalforsamling

- Vedtak om investeringer, lån eller kontrakter med samlet kostnad over kr 500.000 kan ikke behandles i styret alene. Det skal legges fram for generalforsamling.
- Dette kravet gjelder også hvis summen fordeles over flere år eller poster, men samlet overstiger grensen

· 4) Varsling ved forsøk på uthuling

- Dersom det på et senere tidspunkt fremmes forslag om å oppheve noen av disse punktene, må det behandles på nytt og opplyses tydelig i generalforsamlings-innkallingen.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas, slik at dersom borettslaget ikke klarer å velge intern styreledere, så foreligger det tydelige rammer og retningslinjer for eventuelle eksterne kandidater.

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 17

Forslag om fjerning av papirdunken i oppgangen

Forslag fremmet av:

Line Wilhelmsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan vi fjerne papirdunken i oppgangen?

Styrets innstilling

Originaldunken ble i sin tid fjernet grunnet brannfare. Etter flere beboerønsker og et hav av gratisaviser som havnet under postkassene eller tavla, ble en ny, brannsikker metall-dunk kjøpt inn. Det er mange av de som er dårlig til bens som bruker den til å kaste konvolutter og annen papirpost de ikke ønsker å ta med opp, særlig om vinteren.

Vi overlater til beboerne å velge om de ønsker å beholde dunken eller ikke.

Forslag til vedtak

Beboerne stemmer for eller imot



Sak 18

"Avklare ansvar for diverse oppgaver FASADE/FELLESAREAL" - saker som ønskes behandlet/besvart på generalforsamlingen

Forslag fremmet av:

Line Wilhelmsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere av punktene nedenfor er allerede behandlet av styret gjennom året, eller inngår i pågående arbeid og eksisterende vedlikeholdsplan. Andre forslag vurderes i lys av budsjett, prioriteringer og kapasitet. Styret minner om at tiltak på fellesarealer og fasade krever samordnet planlegging og ofte involverer både vedlikeholdsmidler og HMS-hensyn. I tilfeller hvor frivillige grupper nevnes, presiseres det at disse er basert på frivillighet, og ikke kan pålegges faste oppgaver. Under følger styrets kommentarer og vurderinger til de innmeldte punktene. Vi har også lagt ved originaltekst til informasjon:

1: Markiser

Forfallne markiser, spesielt leil 208. Pålegg om å fjerne disse selv/evt borettslagets ansvar/utgift da de bidro til å få de opp?

Styrets kommentar:

Behandlet under egne vedtak (markiser + økonomi). Forfallne markiser håndteres sak-for-sak av styret, men dette er i hovedsak andelseiers ansvar. Dette har blitt behandlet som egen sak.

2: Bekk i bakgården

Utgledning av masse ved dør 1 etg. Her renner det en liten bekk rett inn mot blokka langs stien opp i skogen når det regner. Vannet tar med seg jord ned på grusen og gir grobunn for ugress, pluss at det ikke er godt nok hold for jordsmonnet i bortenste del av bedet ved døra. Få ting vil gro her når det regner vekk. Legge rullestein e l?

Styrets kommentar: Dette håndteres via pågående arbeid i bakgården som meldt i årsberetning. Vi har som kjent fra flere årsrapporter latt bakgården være i ro, grunnet utredninger. Så snart fundamentet er tettet, vil også dette ivaretas.

3: Grus

Oppsamling av grus etter brøyting, på berg knaus langs blokka motsatt side av hovedinngang. Knausen er i ferd med å drukne i grus og ugress. Synd, da den er fin i terrenget når den syntes. Mulig tiltak? Hvor gjør evt frivillige av grusen?

Styrets kommentar: Etter å ha snakket med handyman om dette i april, fikk vi beskjed om at det er byggmasse, ikke grus, ved siden av trafoen. Denne har beplantning som holder igjen en del vann og hindrer innsig i søppelbrønnene. Handyman foreslo videre å flate den ut med evt ny beplantning, men før vi har tettet innsigspunktene i blokka, velger vi å prioritere andre utgifter fram til nytt regnskapsår.



4: Spirea ved baktrapp

-Inngangs areal ved baktrapp. Området under og ved trappen er i ferd med å gro igjen. Gir grønske til bygget. Spireaen tar mye plass på stien. Denne må klippes. Skulle vært gjort før blomstring (sen). Vaktmester oppgave? Ansvar hagegruppe?

Styrets kommentar: Hagegruppen er frivillig og kan ikke pålegges regelmessige oppgaver, utover at styret sier ifra om hvilke ting som bør gjøres. Om det går lenge til ting tas, ber vi vaktmester, men legger arbeidet i bolker, da de er adskillig dyrere enn handyman. Spireaene er allerede i en bolk som utføres 6 eller 13 juni.

5: Hagegruppe

Hagegruppen. Hva har de gjort så langt og hva er planen videre? Lage oversikt over faste oppgaver gjennom året? Rake, rydde, klippe ned? Er dette evt faste oppgaver for vaktmester?

Styrets kommentar: Se svar over

6: Sykkelparkering:

Sykkelparkering. Utarbeide forslag til mulig sykkelparkering i bakgården slik at alle får plass. Støpe stativer i bakke? Låsbar netting bod? Dør i nåværende port for enklest inn/utgang? Minimerer skader på vegger i oppgang og heis.

Styrets kommentar: Vi har sykkelbod, men vi har ventet på montering av ekstra plasser. Disse er nå implementert og vi venter på at låsene oppdateres.

7: Avfall på felles arealer

-Tidsbegrensning for avfall på felles arealer når man pusser opp, tiltak når dette ikke følges. Plassering på henvist plass for ikke å sperre port til bakgården.

Styrets kommentar: Dette var et problem både i fjor sommer og i år sammen med søppel som settes under trappa og ting som ligger og slenger i og på fellesområdene. Vi har bedt de ansvarlige om å fjerne søppelet, med beskjed om at vi også kan fjerne dette og sende vedkommende regningen. Vi minner derfor om å holde svalganger og fellesområder tomme for egne ting, da dette sender et signal til andre om at dette er OK.

8: Kameraovervåking

-Oppdatering av reglement for bruk av kameraovervåking iht Datatilsynet, hva bruk av containere og søppeltønner gjelder. Dette har utgjort styret oppmerksom på tidligere i våres.

Styrets kommentar: Regelen for bruk av kamera er at vi stort sett ikke ser på kamera med mindre vi har grunn. Kamera har vært brukt til å bistå politiet, spore innbrudd, se om det brenner når alarmen har gått, se om dør- eller portproblemene har hatt en menneskelig årsak, og å sjekke bod-dørene når vi har fått beskjed om at de har vært vrang.

Formuleringen som ble brukt i vår ble sjekket mot advokat i etterkant, og styret innrømmer at den var uheldig formulert, og beklager.

9: Vibbo

-Vibbo. Brukes mer åpent i borettslaget av styret for å gi bedre flyt av informasjon til andelseierne.

Styrets kommentar: Vi sender stort sett ut oppdatering en gang i måneden, samt når det trengs, som f.eks med brannvarslerne sist. Vi er usikre på hva som menes med dette.



10: Kjegler ved boden

-Hvem er ansvarlig for å fjerne kjeglene? Se vedlegg.

Styrets kommentar: Kjeglene ved bodene sjenerer ingen. De blir brukt av VaktmesterKompaniet og håndverkere ved behov, det er derfor de står der de står, slik at de er tilgjengelige.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering. Nevnte saker følges opp av styret som pågående saker meldt tidligere i vår

Vedlegg

4. Line_GF.pdf



Til generalforsamlingen i Stallerudveien 119 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stallerudveien 119 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 647 Stallerudveien 119 Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG ORG.NR. 957 610 242, KUNDENR. 6477

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 690 124	2 890 972
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-418 468	571 222
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-756 443	-769 919
Innsk. øremerk. bankkto	-3 847	-2 151
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 178 758	-200 848
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 511 366	2 690 124
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	1 807 260	3 303 328
Kortsiktig gjeld	-295 894	-613 204
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 511 366	2 690 124



STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG
ORG.NR. 957 610 242, KUNDENR. 6477

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 181 248	4 065 796	4 274 000	4 603 000
Ladeinntekter EL-bil		954	0	0	0
Andre inntekter	3	3 325	1 375	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 185 527	4 067 171	4 274 000	4 603 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 769	-19 973	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-150 000	-125 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-8 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-175 635	-166 795	-177 000	-186 000
Konsulenthonorar	7	-224 127	-300 432	-140 000	-140 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-1 796 386	-952 532	-580 000	-2 220 000
Forsikringer		-219 044	-147 340	-162 000	-194 000
Kommunale avgifter	9	-515 469	-442 351	-513 000	-564 600
Energi/fyring		-62 363	-57 440	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-313 303	-299 028	-360 000	-374 000
Andre driftskostnader	10	-485 531	-420 329	-415 000	-435 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 985 702	-2 953 294	-2 620 000	-4 386 600
DRIFTSRESULTAT		199 825	1 113 877	1 654 000	216 400
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	67 604	74 470	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-685 897	-617 125	-701 000	-642 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-618 293	-542 655	-696 000	-637 000
ÅRSRESULTAT		-418 468	571 222	958 000	-420 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	571 222		
Fra opptjent egenkapital		-418 468	0		



STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG ORG.NR. 957 610 242, KUNDENR. 6477

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	30 288 021	30 288 021
Tomt		3 683 279	3 683 279
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		119 478	101 567
SUM ANLEGGSMIDLER		34 090 779	34 072 868
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		321 447	333 312
Andre kortsiktige fordringer	15	52 197	0
Driftskonto OBOS-banken		234 260	307 470
Sparekonto OBOS-banken		1 199 356	2 662 547
SUM OMLØPSMIDLER		1 807 260	3 303 328
SUM EIENDELER		35 898 039	37 376 196
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		16 402 027	16 820 495
SUM EGENKAPITAL		16 408 627	16 827 095
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 328 092	12 084 535
Borettsinnskudd	17	7 752 300	7 752 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	113 126	99 062
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 193 518	19 935 897
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		292 308	474 886
Skyldige offentlige avgifter		0	36
Påløpte renter		3 621	60 703
Påløpte avdrag		0	66 576
Annen kortsiktig gjeld	19	-35	11 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		295 894	613 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 898 039	37 376 196



Pantstillelse	20	21 544 273	21 544 273
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2025
Styret i Stallerudveien 119 Borettslag

Cirstyn Bech

Anja Sveen Johansson

Kristoffer Berdal

**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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 004 748
Garasjeleie	231 000
Nedbetaling	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 241 748

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-60 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 181 248

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 125
Portåpner	2 200
SUM ANDRE INNETEKTER	3 325

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-21 769
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 769

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-23 563
OBOS Prosjekt AS	-100 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-99 752
SUM KONSULENTHONORAR	-224 127

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-361 637
Drift/vedlikehold VVS	-693 864
Drift/vedlikehold elektro	-227 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 960
Drift/vedlikehold brannsikring	-167 821
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-227 905
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 796 386

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-331 165
Renovasjonsavgift	-184 304
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-515 469

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 150
Container	-41 617
Driftsmateriell	-16 847
Vaktmestertjenester	-222 232
Renhold ved firmaer	-96 563
Snørydding	-61 857
Andre fremmede tjenester	-10 760
Trykksaker	-5 641
Andre kontorkostnader	-4 279
Telefon/bredbånd	-8 512
Porto	-1 950
Bank- og kortgebyr	-2 469
Velferdskostnader	-7 654
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-485 531

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 948
Renter av sparekonto i OBOS-banken	65 656
SUM FINANSINNTEKTER	67 604

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-685 853
Renter på leverandørgjeld	-44
SUM FINANSKOSTNADER	-685 897

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	30 269 021
Tilgang 2020, ladestasjon bygg	19 000
SUM BYGNINGER	30 288 021

Tomten er kjøpt.

Gnr.163/bnr.120

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2018	53 553
Avskrevet tidligere	-53 552
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	52 197
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	52 197

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2021	-13 716 886
Nedbetalt tidligere	1 632 351
Nedbetalt i år	756 443
	-11 328 092

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 328 092
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-7 752 300
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-7 752 300
----------------------------	-------------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-113 126
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-113 126
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	35
------------	----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35
-----------------------------------	-----------

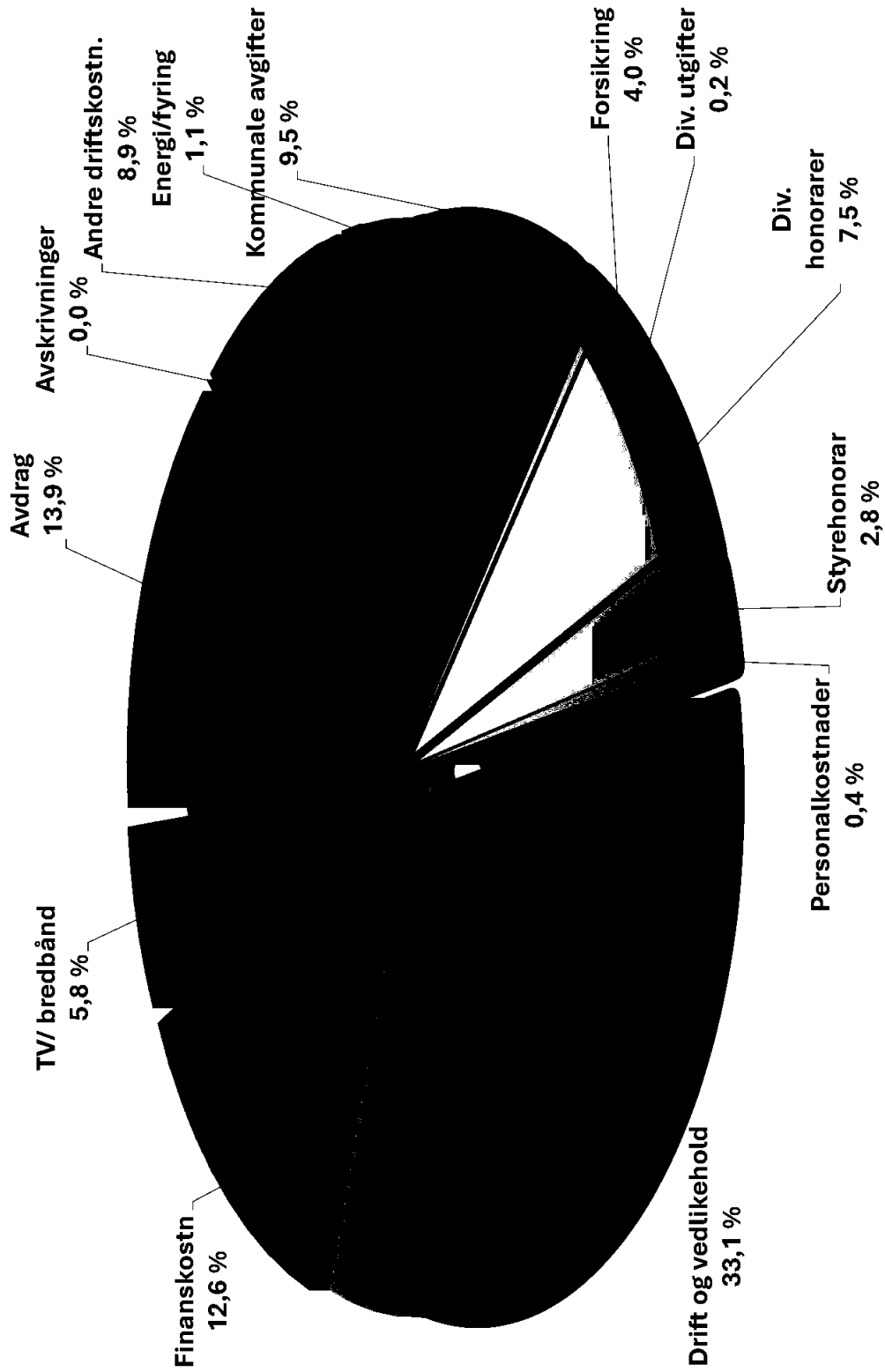
NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 752 300
Pantelån	11 328 092
TOTALT	19 080 392

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	30 288 021
Tomt	3 683 279
TOTALT	33 971 300



Line Merete Wilhelmsen

i går kl. 15.21

Eier

1. Avklare ansvar for diverse oppgaver FASADE/FELLESAREAL

-Forfallne markiser, spesielt leil 208. Pålegg om å fjerne disse selv/evt borettslagets ansvar/utgift da de bidro til å få de opp? Se vedlegg.

-Utglidning av masse ved dør 1 etg. Her renner det en liten bekk rett inn mot blokka langs stien opp i skogen når det regner. Vannet tar med seg jord ned på grusen og gir grobunn for ugress, pluss at det ikke er godt nok hold for jordsmonnet i borte del av bedet ved døra. Få ting vil gro her når det regner vekk. Legge rullestein e l?

-Oppsamling av grus etter brøyting, på berg knaus langs blokka motsatt side av hovedinngang. Knausen er i ferd med å drukne i grus og ugress. Synd, da den er fin i terrenget når den syntes. Mulig tiltak? Hvor gjør evt frivillige av grusen?

-Inngangs areal ved baktrapp. Området under og ved trappen er i ferd med å gro igjen. Gir grønske til bygget. Spireaen tar mye plass på stien. Denne må klippes. Skulle vært gjort før blomstring (sen). Vaktmester oppgave? Ansvar hagegruppe?

-Hagegruppen. Hva har de gjort så langt og hva er planen videre? Lage oversikt over faste oppgaver gjennom året? Rake, rydde, klippe ned? Er dette evt faste oppgaver for vaktmester?

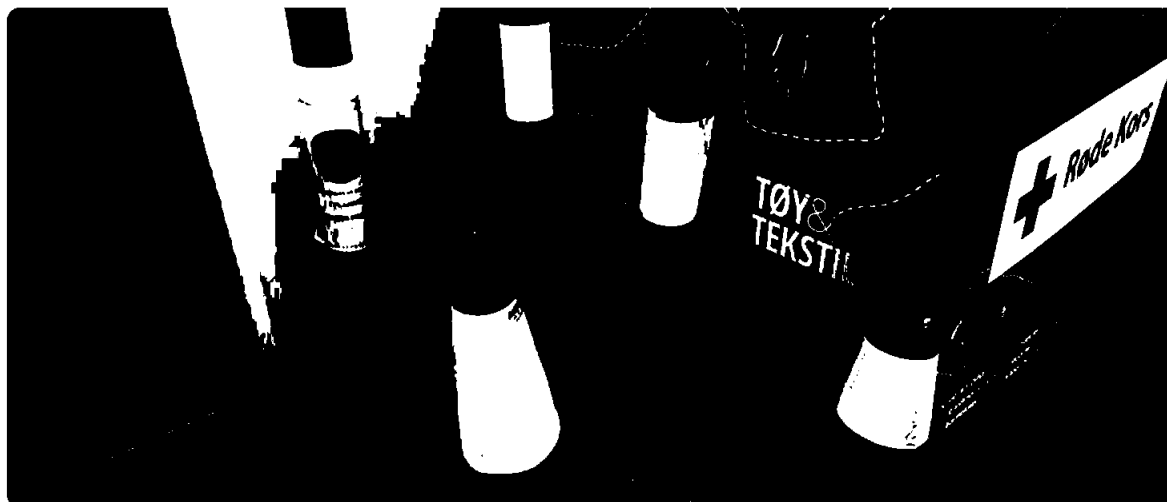
-SYKKELPARKERING. Utarbeide forslag til mulig sykkelparkering i bakgården slik at alle får plass. Støpe stativer i bakke? Låsbar netting bod? Dør i nåværende port for enklest inn/utgang? Minimerer skader på vegger i oppgang og heis.

-Tidsbegrensning for avfall på felles arealer når man pusser opp, tiltak når dette ikke følges. Plassering på henvist plass for ikke å sperre port til bakgården.

-Oppdatering av reglement for bruk av kameraovervåkning iht Datatilsynet, hva bruk av containere og søppeltønner gjelder. Dette har u t gjort styret oppmerksom på tidligere i våres.

-Vibbo. Brukes mer åpent i borettslaget av styret for å gi bedre flyt av informasjon til andelseierne.

-Hvem er ansvarlig for å fjerne kjeplene? Se vedlegg.







Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.06.25

Selskapsnummer: 6477 Selskapsnavn: STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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