



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 340

Ammerudlia Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ammerudlia 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:

28. mai 2024 kl. 18:00, Saron lokaler, Ammerudveien 29.

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. Forretningsorden
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024
8. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2023/ 2024
9. Forslag om endring av husordensregler- Dyrehold
10. Forslag om endring av husordensregler - Vaskerier
11. Forslag om å fjerne betalingsautomater ved gjesteparkeringen
12. Forslag om åpning av inngangsdør til oppgang med mobiltelefon
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Ammerudlia 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

Tor Kjetil Dedekam Pederssen velges.

Sak 2

Forretningsorden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets formann eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.
4. Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
5. Alle forslag skal, så langt det er mulig, leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillers navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 10 min. Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 5 min. for første innlegg og 2 min. for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
7. Ordet til forretningsorden gis 1 gang til hver sak og med en taletid på høyst 1 minutt.

Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.

Styrets innstilling

Styret anmodet om at forretningsorden vedtas.

Forslag til vedtak

Forretningsorden vedtas i sin helhet.

Sak 3

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 4

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 foreslås rådgiver i OBOS Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

Sak 5

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 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. 0340 årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 570 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 570 000.

Sak 8

Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 70 000.

Forslag om endring av husordensregler- Dyrehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I sin tid ble det vedtatt et forbud mot hundehold i Ammerudlia borettslag.

I henhold til borettslagsloven, kan man ha et sånt forbud, men en andelseier kan allikevel søke om dispensasjon fra forbudet, dersom gode grunner taler for det.

Loven spesifiserer ikke nærmere hva som er gode grunner, og oppfatningen blant jurister, er at det skal svært mye til for å nekte et hundehold.

Det vil i så fall være om noen av de andre beboerne på adressen kan dokumentere spesifikke utfordringer ved at det flytter inn en hund, men selv da er det ikke gitt at borettslaget vil få medhold. Beboere som har problemer med hunder, vil jo uansett måtte møte på noen når de ferdes utendørs.

Når det nå kommer inn søknader om hundehold, blir de andre i oppgangen gitt en mulighet til å protestere, og da med dokumenterte begrunnelser. Det er det så å si aldri noen som gjør. Vi tror vel også at det bor mange hunder her som det ikke er søkt om tillatelse til. Det er det heller ingen som sender inn klager på. Det virker altså som om det har blitt akseptert at det finnes hunder i borettslaget.

I tillegg vet vi at disse søknadene (og påfølgende kranglene) beslaglegger mye resurser på driftskontoret og i styret. Dette er resurser som heller kunne vært brukt på de hundeeierne som ikke følger borettslagets regler for hundehold.

Forslag fra styret er at punkt om hundehold i husordensreglene endres til følgende:

"Hundehold er tillatt med følgende regler.

- 1. Hundeeier må gjøre seg kjent med politivedtektene angående hundehold, og straffebestemmelsene som gjelder for å holde hund.*
- 2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.*
- 3. Borettslagets plener skal ikke brukes som hundetoalett, så lufting må foregå på omkringliggende friarealer.*
- 4. Ekskrementer etter hunden skal fjernes straks.*
- 5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hunden måtte påføre personer eller eiendom, som for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg og lignende.*
- 6. Kommer det inn berettiget klager over at et hundehold sjenerer naboen med lukt, bråk eller lignende, eller på annen måte er til ulempe (allergiske reaksjoner, angst eller lignende), og det ikke oppnås minnelig ordning med klageren, kan styret kreve hunden fjernet."*

Forslag til vedtak

Punkt om "Dyrehold" i husordensreglene endres til slik det er beskrevet i saksinformasjonen over.

Sak 10

Forslag om endring av husordensregler - Vaskerier

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå som vi har fått nye stillegående vaskemaskiner som har gjort sentrifugene unødvendig. Er støynivået betraktelig redusert.

Styret foreslår å utvide vaskeritiden med en økt til på lørdagen og dagen før helligdager fra kl. 17.00 til kl. 20.00 med tørking til kl. 21.00.

Endres fra: *"På lørdager og dager før helligdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl.18.00."*

Endres til: *"På lørdager og dager før helligdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl.20.00."*

Dette er en utvidelse som ikke er forbundet med noen kostnad da vi ikke trenger å bytte vaskeritavler.

Forslag til vedtak

Vaskeritiden for lørdager og dager før helligdager, endres til *"På lørdager og dager før helligdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl.20.00."*

Sak 11

Forslag om å fjerne betalingsautomater ved gjesteparkeringen

Forslag fremmet av:

Shokrieh Hussaini

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Av hensyn til beboeres gjester ønsker Ammerudlia borettslag å fjerne betalingsautomater i gjesteparkeringen ved blokk 1, da gateparkeringen er umulig.

Styrets innstilling

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot forslaget med den begrunnelse om at fjerner vi betaling, vil andre borettslag benytte våre plasser.

Forslag til vedtak

Av hensyn til beboeres gjester ønsker Ammerudlia borettslag å fjerne betalingsautomater i gjesteparkeringen ved blokk 1, da gateparkeringen er umulig.

Sak 12

Forslag om åpning av inngangsdør til oppgang med mobiltelefon

Forslag fremmet av:

Morten Franck Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mulighet for å kunne åpne inngangsdør til oppgang med mobiltelefon. Nå som borettslaget digitalisert flere områder, så er det store muligheter for å gjøre inngangene til oppgangen mer digital for andelseiere og leietakere. Dette har blitt tatt opp tidligere, og ønsker mulighet for å ta dette opp for ny diskusjon.

Styrets innstilling

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme for dette forslaget. Styret vil ta ny diskusjon rundt dette.

Forslag til vedtak

Mulighet for å kunne åpne inngangsdør til oppgang med mobiltelefon

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år. Se valgkomiteens innstilling og beretning vedlagt. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann-Kristin Haug
- Hamza Mian

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mubarik Abdi Warsame
- Syed Tanvir Abbas

Vedlegg

1. valgkomiteens beretning for 2024.pdf

2. Ammerudlia Brl - Valgkomiteens innstilling...pdf

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Se valgkomiteens innstilling og beretning vedlagt. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Finn Olav Øverbø
- Vidar Haugan

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hamza Mian
 - Mohamed Ikbal Bensouda
-

Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Se valgkomiteens innstilling og beretning vedlagt. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 6 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Anette Alnes
 - Mohamed Ikbal Bensouda
 - Nafisa Hussain
 - Shazil Rana
 - Shokrieh Hussaini
 - Tariqa Mahmood
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elton	Ammerudhellinga 64
Nestleder	Vidar Haugan	Ammerudhellinga 70
Styremedlem	Finn Olav Øverbø	Ammerudgrenda 174
Styremedlem	Ann-Kristin Haug	Ammerudgrenda 170
Styremedlem	Siw Bekkelund Lundby	Ammerudhellinga 70
Varamedlem	Hamza Mian	Ammerudhellinga 60
Varamedlem	Amal Salhi	Ammerudhellinga 74

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Finn Olav Øverbø	Ammerudgrenda 174
Vidar Haugan	Ammerudhellinga 70

Varadelegert

Mohamed Ikbal Bensouda	Ammerudhellinga 33
Hamza Mian	Ammerudhellinga 60

Valgkomiteen

Mohamed Ikbal Bensouda	Ammerudhellinga 33
Reidun Hulaas	Ammerudgrenda 170
Nafisa Batool Hussain	Ammerudgrenda 174
Shokrieh Hussaini	Ammerudhellinga 33
Morten Vestli	Erich Mogensøns Vei 18

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. Protokollen blir gjort tilgjengelig på både på VIBBO og Ammerudlia.no.

Generelle opplysninger om Ammerudlia Borettslag

Borettslaget består av 982 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Ammerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948808811, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Ammerudgrenda 166-176 Gnr 95, bnr 78
Ammerudhellinga 33-43 Gnr 95, bnr 76
Ammerudhellinga 56-66 Gnr 95, bnr 83
Ammerudhellinga 70-80 Gnr 95, bnr 81
Parkeringsanlegget Gnr 95, bnr 127

Første innflytting skjedde i 1966/67. Tomten, kjøpt i 1987 er på 56 082 m2.

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.

Ammerudlia Borettslag har 6 ansatte. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2023 knyttet til de ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Totalt driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som ble høyere enn budsjettert på grunn av miljøfond fra OBOS, samt tilskudd fra kommunen. Det innbyrdes avviket på innkrevde felleskostnader og garasjer/parkeringsplasser skyldes at sistnevnte har blitt budsjettert sammen med innkrevde felleskostnader, men de blir ført på egne inntektsposter pga. underregnskap.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere forbruk til drift og vedlikehold enn budsjettert som følge av forsinkede prosjekter som havnet i 2023 regnskapet, eksempelvis ferdigstillelse av uteområdet rundt blokk 4.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at styret tok høyde for høyere renteøkninger enn hva som ble tilfellet.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket 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.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 500 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er budsjettet med kr 11 700 000 til energi og fyring for 2024.

Forsikring

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

Lån

Ammerudlia Borettslag har 2 annuitetslån i Husbanken med halvårlig forfall og flytende rente på 4,49% pr. mars 2024.

Videre har borettslaget 3 lån i Handelsbanken med månedlig forfall og flytende rente på 5,49% pr. mars 2024.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra og med 01.01.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

EIERINTERESSER

AS Ammerud Varmesentral

Borettslaget er medeier i AS Ammerud Varmesentral med en eierandel på 47,6 % (247 aksjer). Varmesentralen er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 920 474 659 og i MVA-registeret. Eiendommen har gårdsnummer 95 og bruksnummer 93 og er på 3 452 m². Selskapet eier tomten. De som ønsker ytterligere informasjon om aksjeselskapet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Ammerudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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/revisionsberetninger>.

Oslo, 21. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad

Statsautorisert revisor

AMMERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 808 811, KUNDENR. 340

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.		12 311 503	4 873 507	12 311 503	15 789 512
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 598 761	-2 941 472	-8 036 710	10 165 182
Tilbakeføring av avskrivning	17	1 234 264	1 337 679	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	22	40 000 000	20 112 749	0	0
Fradrag kjøp andre anl.midler	17	-408 264			
Fradrag for avdrag på langs. lån	22	-29 746 160	-11 067 409	-11 589 000	-9 529 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 070	-3 552	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 478 009	7 437 995	-19 625 710	636 182
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		15 789 512	12 311 502	-7 314 207	16 425 694

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	21 284 372	17 213 008
Kortsiktig gjeld	-5 494 860	-4 901 506
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15 789 512	12 311 502

AMMERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 808 811, KUNDENR. 340

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	137 886 600	137 886 600
Tomt		2 106 406	2 106 406
Andre varige driftsmidler	17	3 134 542	3 960 542
Aksjer og andeler	18	47 600	47 600
Miljøbankkonto, øremerket		214 065	794 772
Langsiktige fordringer	19	55 246	55 246
SUM ANLEGGSMIDLER		143 444 459	144 851 166
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		18 017	11 903
Forskuddsbetalte kostnader		1 187 092	1 108 995
Andre kortsiktige fordringer	20	271 044	111 838
Driftskonto OBOS-banken		5 866 525	5 337 371
Skattetrekkskonto OBOS-banken		206 545	232 724
Sparekonto OBOS-banken		3 153 333	2 387 291
Sparekonto OBOS-banken II		10 581 816	8 022 887
SUM OMLØPSMIDLER		21 284 372	17 213 008
SUM EIENDELER		164 728 831	162 064 175
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 981 * 100		98 100	98 100
Udekket tap	21	-67 594 360	-59 995 599
SUM EGENKAPITAL		-67 496 260	-59 897 499
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	211 988 988	201 735 148
Borettsinnskudd	23	12 396 900	12 396 900
Annen langsiktig gjeld	24	2 136 900	2 136 900
Avsetning bomiljøtiltak		207 443	791 220
SUM LANGSIKTIG GJELD		226 730 231	217 060 168
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 710 351	3 534 382

Skyldige offentlige avgifter	25	395 700	425 464
Påløpte renter		93 934	59 204
Påløpte avdrag		407 821	404 108
Annen kortsiktig gjeld	26	887 054	478 348
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 494 860	4 901 506

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 728 831	162 064 175
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	27	300 722 000	300 722 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Ammerudlia Borettslag

Anne Elton /s/
Finn Olav Øverbø /s/
Ann-Kristin Haug /s/
Siw Bekkelund Lundby /s/
Vidar Haugan /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	57 815 781
Balkongtillegg	5 362 488
Leie	148 578
Service parabol	147 750
Eiendomsskatt	9 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	63 484 397

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-134 740
Balkongtillegg	-11 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	63 338 137

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	278 797
ICE, leie av plass	60 138
Miljøfond	1 005 765
Nettinnbetalinger	49 424
Nødkommunikasjon, leie av plass	58 131
Nøkler	11 354
Strøm garasje	12 469
Tilskudd	700 000
SUM ANDRE INNTEKTER	2 176 079

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 036 035
Overtid	-808 125
Påløpte feriepenger	-506 861
Fri bil, tlf etc.	-27 350
Fri bolig	-62 784
Naturalytelser speilkonto	90 134
Arbeidsgiveravgift	-745 715
Pensjonskostnader innskudd	-86 888
AFP-pensjon	-76 872
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-3 126
Yrkesskadeforsikring	-13 334
Refusjon sykepenger	1 857
Gaver til ansatte	-2 078
Bedriftshelsetjeneste	-10 134
Arbeidsklær	-57 288
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 344 599

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 6 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 550 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr bevertning, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 72 525.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-87 406
OBOS Prosjekt AS	-19 929
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44 721
SUM KONSULENTHONORAR	-152 056

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-1 174 888
Utemiljø	-5 687 288
Belysning gangvei	-218 750
Oppganger	-11 196 427

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -18 277 353

Drift/vedlikehold bygninger	-719 991
Drift/vedlikehold VVS	-847 064
Drift/vedlikehold elektro	-106 658
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-362 454
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 253 465
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-759 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-592 525
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-496 759
Egenandel forsikring	-63 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -23 479 144

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-9 802
Vann- og avløpsavgift	-5 588 918
Renovasjonsavgift	-3 372 843
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-8 971 564

NOTE: 10**GARASJER**

Leieinntekter	570 000
Tomme leieforhold	-2 400
Service port	-7 350
SUM GARASJER	560 250

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	417 600
Tomme leieforhold	-1 800
P-skilt	-1 031
SUM PARKERINGSPLASSER	414 769

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-3 685 774
Varmesentralen	-7 853 762
SUM ENERGI / FYRING	-11 539 536

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 100
Container	-895 809
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-67 093
Diverse leiekostnader/leasing	-23 977
Verktøy og redskaper	-22 887
Telefon-/kontormaskiner	-2 869
Driftsmateriell	-99 013
Lyspærer og sikringer	-58 283
Vakthold	-776 046
Renhold ved firmaer	-2 885 199
Andre fremmede tjenester	-177 298
Kontor- og datarekvisita	-31 670
Trykksaker	-5 204
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-32 628
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 737
Andre kontorkostnader	-109 293
Telefon/bredbånd	-40 814
Telefon, annet	-23 228
Porto	-6 401
Drivstoff biler, maskiner osv.	-35 081
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-190 391
Kontingenter	-450
Bank- og kortgebyr	-3 302
Velferdskostnader	-22 535
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 528 306

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	30 190
Renter av sparekonto i OBOS-banken	498 122
SUM FINANSINNTEKTER	528 312

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-153 256
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 737 623
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-5 525 609
Renter og gebyr på lån i HANBA5	-1 468 886
Husbanken	-293 854
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-132 195
SUM FINANSKOSTNADER	-9 311 423

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 1968	58 289 100
Tilgang 2003	79 597 500
SUM BYGNINGER	137 886 600

Tomten ble kjøpt i 1968

Gnr.95/bnr.76 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 140, 188 og 359

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Data/telefon/kommunikasjon		
Tilgang 2023	42 011	
Avskrevet tidligere	-42 010	1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2004	198 400	
Avskrevet tidligere	-198 399	1
Løvsuger		
Tilgang 2004	55 426	
Avskrevet tidligere	-55 425	1
Sandsilo		
Tilgang 1988	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	1
Tilhenger		
Tilgang 2004	52 055	
Avskrevet tidligere	-52 054	1
Traktor m/vikeplog		
Tilgang 1996	312 728	
Avskrevet tidligere	-312 727	1

WILLE TRAKTOR			
Tilgang 2017	1 574 620		
Avskrevet tidligere	-1 574 619		
			1
Wille WI lift 7			
Tilgang 1999	84 324		
Avskrevet tidligere	-84 323		
Avskrevet i år	-1		
			0
Wille Snøskuffe			
Tilgang 1999	10 833		
Avskrevet tidligere	-10 832		
			1
WILLE VANNTANK			
Tilgang 1999	78 652		
Avskrevet tidligere	-78 651		
			1
Fyrkjele			
Kostpris	1 306 572		
Tilgang 1991	366 024		
Avskrevet tidligere	-1 672 595		
			1
SYKKELSTATIV			
Tilgang 2021	2 118 610		
Avskrevet tidligere	-211 861		
Avskrevet i år	-211 861		
		1 694 888	
Uteanlegg			
Tilgang 2023	408 264		
Avskrevet i år	-136 088		
		272 176	
Avfallsanlegg			
Tilgang 2019	4 054 621		
Avskrevet tidligere	-2 316 926		
Avskrevet i år	-579 231		
		1 158 464	
Garasjeanlegg			
Kostpris	2 144 888		
Avskrevet tidligere	-2 144 887		
			1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2006	9 000		
		9 000	
Garasje borettslaget			
Tilgang 1988	3 070		
Tilgang 1989	166 862		
Avskrevet tidligere	-169 931		
			1

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	998 855	
Avskrevet tidligere	-738 640	
Avskrevet i år	-260 215	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2008	1 301 949	
Avskrevet tidligere	-1 255 079	
Avskrevet i år	-46 869	
		1
Parkeringsanlegg		
Tilgang 1998	250 000	
Avskrevet tidligere	-249 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	3 134 542	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 234 264	

NOTE: 18**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Ammerud Varmesentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 476 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 47.600.

Den samlede aksjekapital i Ammerud Varmesentral er på kr 100.000.

NOTE: 19**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

VARMESENTRAL	55 246
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	55 246

NOTE: 20**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utllegg skadesaker	25 349
Ladeinntekter EL-bil 2023	233 226
Strøm garasje 2023	12 469
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	271 044

NOTE: 21**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 22**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022 -20 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 20 000 000

0

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021 -41 810 616

Nedbetalt tidligere 2 125 037

Nedbetalt i år 890 963

-38 794 616

handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021 -135 874 038

Nedbetalt tidligere 8 997 050

Nedbetalt i år 4 065 892

-122 811 096

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023 -40 000 000

Nedbetalt i år 0

-40 000 000

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000 -53 400 000

Nedbetalt tidligere 42 900 521

Nedbetalt i år 3 479 025

-7 020 454

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001 -21 660 000

Nedbetalt tidligere 16 986 899

Nedbetalt i år 1 310 280

-3 362 821

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-211 988 988****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 30/01-2026
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2026	
150, 155, 158, 163, 166, 171		100
174, 179, 182, 187, 190, 195		100
250, 255, 258, 263, 266, 271		100
274, 279, 282, 287, 290, 295		100
350, 355, 358, 363, 366, 371		100
374, 379, 382, 387, 390, 395		100
450, 455, 458, 463, 466, 471		100
474, 479, 482, 487, 490, 495		100
512, 523, 530, 537, 544, 550		100
551, 552, 553, 554, 555, 558		100
559, 560, 561, 562, 563, 566		100
567, 568, 569, 570, 571, 574		100
575, 576, 577, 578, 579, 582		100
583, 584, 585, 586, 587, 590		100
591, 592, 593, 594, 595, 650		100
655, 658, 663, 666, 671, 674		100
679, 682, 687, 690, 695, 750		100
755, 758, 763, 766, 771, 774		100
779, 782, 787, 790, 795, 850		100
855, 858, 863, 866, 871, 874		100
879, 882, 887, 890, 895, 902		100
907, 910, 915, 918, 923, 926		100
931, 934, 939, 942, 947, 950		100
955, 958, 963, 966, 971, 974		100
979, 982, 987, 990, 995, 1002		100
1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1010		100
1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1018		100
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1026		100
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1034		100
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1042		100

1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1050	100
1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1058	100
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1066	100
1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1074	100
1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1082	100
1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1090	100
1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1102	100
1107, 1110, 1115, 1118, 1123, 1126	100
1131, 1134, 1139, 1142, 1147, 1150	100
1155, 1158, 1163, 1166, 1171, 1174	100
1179, 1182, 1187, 1190, 1195, 1202	100
1207, 1210, 1215, 1218, 1223, 1226	100
1231, 1234, 1239, 1242, 1247, 1250	100
1255, 1258, 1263, 1266, 1271, 1274	100
1279, 1282, 1287, 1290, 1295, 1302	100
1307, 1310, 1315, 1318, 1323, 1326	100
1331, 1334, 1339, 1342, 1347, 1350	100
1355, 1358, 1363, 1366, 1371, 1374	100
1379, 1382, 1387, 1390, 1395	100
103, 108, 111, 116, 119, 124	150
127, 132, 135, 143, 148, 151	150
156, 159, 164, 167, 172, 175	150
180, 183, 188, 191, 196, 203	150
208, 211, 216, 219, 224, 227	150
232, 235, 240, 243, 248, 251	150
256, 259, 264, 267, 272, 275	150
280, 283, 288, 291, 296, 303	150
308, 311, 316, 319, 324, 327	150
332, 335, 340, 343, 348, 351	150
356, 359, 364, 367, 372, 375	150
380, 383, 388, 391, 396, 403	150
408, 411, 416, 419, 424, 427	150
432, 435, 440, 443, 448, 451	150
456, 459, 464, 467, 472, 475	150
480, 483, 488, 491, 496, 508	150
516, 524, 532, 540, 548, 556	150
564, 572, 580, 588, 596, 603	150
608, 611, 616, 619, 624, 627	150
632, 635, 640, 643, 648, 651	150
656, 659, 664, 667, 672, 675	150
680, 683, 688, 691, 696, 703	150
708, 711, 716, 719, 724, 727	150
732, 735, 740, 743, 748, 751	150
756, 759, 764, 767, 772, 775	150
780, 783, 788, 791, 796, 803	150
808, 811, 816, 819, 824, 827	150
832, 835, 840, 843, 848, 851	150
856, 859, 864, 867, 872, 875	150

880, 883, 888, 891, 896, 903	150
908, 911, 916, 919, 924, 927	150
932, 935, 940, 943, 948, 951	150
956, 959, 964, 967, 972, 975	150
980, 983, 988, 991, 996, 1008	150
1016, 1024, 1032, 1040, 1048, 1056	150
1064, 1072, 1080, 1088, 1096, 1103	150
1108, 1111, 1116, 1119, 1124, 1127	150
1132, 1135, 1140, 1143, 1148, 1151	150
1156, 1159, 1164, 1167, 1172, 1175	150

NOTE: 23**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-12 382 000
Korrigert innskudd	-14 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 396 900

NOTE: 24**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd Ammerud Garasjelag	-2 136 900
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-2 136 900

NOTE: 25**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-206 545
Bidragstrekk	-16 135
Andre trekk	12 602
Skyldig arbeidsgiveravgift	-185 622
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-395 700

NOTE: 26**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-506 861
Midlertidig deposita	-9 000
Ammerud varmesentral as - avregning 2023	-311 254
Gebyrer	-54
	-59 885
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-887 054

NOTE: 27**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 396 900
Pantelån	211 988 988
Påløpte avdrag	407 821
TOTALT	224 793 709

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

Bygninger	137 886 600
Tomt	2 106 406
TOTALT	139 993 006

SLETT123	150
1208, 1211, 1216, 1219, 1224, 1227	150
1232, 1235, 1240, 1243, 1248, 1251	150
1256, 1259, 1264, 1267, 1272, 1275	150
1280, 1283, 1288, 1291, 1296, 1303	150
1308, 1311, 1316, 1319, 1324, 1327	150
1332, 1335, 1340, 1343, 1348, 1351	150
1356, 1359, 1364, 1367, 1372, 1375	150
1380, 1383, 1388, 1391, 1396	150
101, 105, 109, 113, 117, 121	200
125, 129, 133, 137, 141, 145	200
149, 153, 157, 161, 165, 169	200
173, 177, 181, 185, 189, 193	200
201, 205, 209, 213, 217, 221	200
225, 229, 233, 237, 241, 245	200
249, 253, 257, 261, 265, 269	200
273, 277, 281, 285, 289, 293	200
301, 305, 309, 313, 317, 321	200
325, 329, 333, 337, 341, 345	200
349, 353, 357, 361, 365, 369	200
373, 377, 381, 385, 389, 393	200
401, 405, 409, 413, 417, 421	200
425, 429, 433, 437, 441, 445	200
449, 453, 457, 461, 465, 469	200
473, 477, 481, 485, 489, 493	200
501, 509, 517, 525, 533, 541	200
549, 557, 565, 573, 581, 589	200
601, 605, 609, 613, 617, 621	200
625, 629, 633, 637, 641, 645	200
649, 653, 657, 661, 665, 669	200
673, 677, 681, 685, 689, 693	200
701, 705, 709, 713, 717, 721	200
	200

749, 753, 757, 761, 765, 769	200
773, 777, 781, 785, 789, 793	200
801, 805, 809, 813, 817, 821	200
825, 829, 833, 837, 841, 845	200
849, 853, 857, 861, 865, 869	200
873, 877, 881, 885, 889, 893	200
901, 905, 909, 913, 917, 921	200
925, 929, 933, 937, 941, 945	200
949, 953, 957, 961, 965, 969	200
973, 977, 981, 985, 989, 993	200
1001, 1009, 1017, 1025, 1033, 1041	200
1049, 1057, 1065, 1073, 1081, 1089	200
1101, 1105, 1109, 1113, 1117, 1121	200
1125, 1129, 1133, 1137, 1141, 1145	200
1149, 1153, 1157, 1161, 1165, 1169	200
1173, 1177, 1181, 1185, 1189, 1193	200
1201, 1205, 1209, 1213, 1217, 1221	200
1225, 1229, 1233, 1237, 1241, 1245	200
1249, 1253, 1257, 1261, 1265, 1269	200
1273, 1277, 1281, 1285, 1289, 1293	200
1301, 1305, 1309, 1313, 1317, 1321	200
1325, 1329, 1333, 1337, 1341, 1345	200
1349, 1353, 1357, 1361, 1365, 1369	200
1373, 1377, 1381, 1385, 1389, 1393	200
90001	8 700

Styrets beretning 2023 – 2024

Styrets sammensetning:

Styret har i perioden bestått av 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, fordelt på 3 menn og 4 kvinner.

Driftsleder og varamedlemmer deltar fast på styremøter.

Retningslinjer for styrearbeid:

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, GDPR, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styrets arbeid 2023/2024:

Det er avholdt;

- 17 styremøter
- 1 beboermøte
- 1 arbeidsseminar

Styret har også i 2023/2024 hatt fokus på vedlikehold og økonomi.

Igjen har det vært et år med store utfordringer i samfunnet med økte kostnader på alle plan. Det har igjen rammet vårt borettslag, noe som resulterte i at vi igjen vært nødt til å øke felleskostnadene med 10 %. De største økningene har vært:

- Den årlige forsikringspremien økte med 10%. Det tilsvarer omtrent kr. 400 000. Dette skyldes i hovedsak at vi har hatt mange vannskader.
- Kommunale avgifter økte med 8% ca.kr. 270 000,- for renovasjon og 20,7 % ca. kr. 1 158 000, - på vann og avløp.
- I forhold til budsjettet har finanskostnadene nå økt med kr 2 100 000, -.
- Økte strømkostnader og utgifter til fyring og varmtvann.

I et forsøk på bedre noe på situasjonen har det bli gjennomført noen kutt i utgifter også. Bomiljøvakthold fra Securitas er sagt opp med virkning fra 1. februar 2024. Vaktmesters lørdagsrunde opphører fra 1/1-2024. Det vurderes å halvere antall containere til ekstrasøppel. Til sammen kan det gi en besparelse på kr. 4-500 000, - i 2024

Igangsatte prosjekter:

- Brannsikring av bygg
- Nye vaskemaskiner
- Internettleverandør
- Ny driftsleder
- Tetting av rørgjennomføringer på takene.

Utover dette er det ikke igangsatt nye prosjekter på grunn av den økonomiske situasjonen.

Vedlikehold og oppgradering som er slutført i perioden:

- Nye vaskemaskiner.
- Uteområder, gangvei bak blokk 2.
- Uteplass blokk 4
- Ny driftsleder
- Tetting av rørgjennomføringer på takene.

Brann:

Det har vært en liten brann i blokk 3, heldigvis uten store skader.

Vannskade:

Det har dessverre vært flere vannskader i perioden som har berørt beboere. De fleste av disse skyldes lekkasjer fra tak og innvending rør. Styret har hatt høyt fokus på disse skadene og har igangsatt tiltak som ser ut til å ha gitt resultater.

Hærverk:

Vi har vært utsatt for en del hærverk siste periode.

Nye inngangsdører har blitt forsøkt brutt opp, forsøpling av fellesarealer.

Bomautomater og lyktestolper har blitt påkjørt.

Vi ser også at sikringsskap blir brutt opp, trolig fordi beboere ikke finner nøkkelen sin.

Støtte:

Ammerudlia borettslag vant Bærekraftprisen for 2022 på kr 1 000 000,- Pengene vil styre bruke på ting som kommer alle til gode. Det har blitt montert store griller på alle 4 uteplasser.

Det siste året har vi mottatt følgende støtte;

- Kr 240 000,- fra OBOS gir tilbake
- Kr 700 000,- fra Oslo kommune.

Kultur og nærmiljø:

Det ble bevilget kr. 15.000, - til Ammerud skoles musikkorps.

Sosialt:

Styret og ansatte har hatt et godt samarbeid, og arbeidsmiljøet er godt. Det er avholdt fysisk julebord for styret og ansatte på kontoret i AH 62..

Forsikringssaker:

Det er registrert 14 skader i 2024, 11 av de er vannskader.

HMS - Helse, miljø og sikkerhet:

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risiko vurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Borettslaget oppfyller kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakers helse og sikkerhet. Ved kjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Ny Driftsleder:

Trond Werner har gått over i pensjonistene rekker fra 30. april og 1. mars ble Joar Q. Hugaas ansatt. Det var behov for en overlappings periode på 2 måneder for kompetanseoverføring. Din Rekruttering ble benyttet for å finne en ny driftsleder.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Juridiske andelseiere:

Oslo kommune ved Boligbygg eier 123 leiligheter i vårt borettslag, noe som utgjør 12,5 % andelene. Det er hyppig kontakt mellom styret og Boligbygg vedrørende disse leietagerne. Leilighetene er konsentrert i blokk 1 og 2 noe som utgjør 25 % av andelene der.

Ekstern utleie:

Borettslaget leier ut plass til tre antenneanlegg på takene. To til mobilselskap og ett til blålysetatene (nødkommunikasjon).

Renhold:

Borettslaget har avtale med firmaet Stefan om renhold av lagets fellesarealer.

Renovasjon:

Vi som alle andre er pålagt kildesortering. Vi har egne søplebrønner for;

- Restavfall
- Papir
- Glass og metal

Alt annet avfall kastes i containere som kommer den første **ordinære mandag i hver måned**. Det er egne containere for småelektrisk avfall. I containerne kan det ikke kastes;

- Avfall i svarte søplesekker.
- Maling, gummidekk, gipsplaterester osv.

Borettslaget betaler årlig store gebyrer fordi det kastes slikt avfall.

Vaktmester/andre ansatte:

Borettslaget har fire vaktmestere til å ivareta det daglige vedlikeholdet av borettslaget i henhold til stillingsinstruks. Ved akutt behov for assistanse ved heisestans, vannlekkasje, driftsstopp i vaskeriet, eller lignende, kan vaktmester treffes utenom kontortiden på tlf.: 930 30 888.

Driftskontoret:

Driftskontoret er bemannet av en driftsleder og en sekretær i 100% stilling som treffes i kontortiden: Mandag til onsdag fra kl. 09:00 til 15:00. Torsdag holder kontoret åpent fra kl. 09:00 til kl. 17:00. Fredager er kontoret stengt.

Borettslaget nettside: www.ammerudlia.no. er nå byttet ut med Vibbo: <https://vibbo.no/ammerudlia>

Varmegjenvinning:

Borettslaget har egne luft-til-vann varmepumper som står for hoveddelen av varme- og varmtvannsleveringen. I tillegg får vi levert fjernvarme via Ammerud Varmesentral AS. For at anleggene skal virke optimalt er vi avhengig av at beboerne følger våre retningslinjer for varme- og ventilasjonsanlegg. (Vibbo)

Parkering:

Borettslaget har både parkeringsplasser og garasjer. Driftskontoret fordeler parkeringsplasser iht. gjeldende regler vedtatt av generalforsamlingen. Salg av garasjer skal godkjennes av styret. Det er kun tillatt med én garasje, eller parkeringsplass per leilighet.

Nye leiekontrakter og retningslinjer for bruk av parkeringsplass og garasje er utarbeidet. Borettslaget har avtale med P-Service AS vedrørende håndhevelse av parkeringsbestemmelsene.

Elbil lading:

En del av parkeringsplassene er nå utstyrt med ladepunkt for el-biler. Det er tilrettelagt for ladepunkt i garasjene. Det er kun mulig å benytte ladeboks fra Mer. Bestillingsskjema for boks og for opprettelse av abonnement på uteplass, fås ved henvendelse til vårt driftskontor.

Nøkler:

Nøkler/brikker kjøpes/bestilles på driftskontoret.

Postkasser:

Endring av navn og evt nei til reklame på postkasser meldes driftskontoret.

Vaskeri:

Borettslaget har fellesvaskeri i hver blokk. Bruken av vaskeriene betales via husleien og skal brukes i henhold til vaskeriinstruks som er satt opp i hvert vaskeri. Vaskeriinstruksen blir også levert sammen med et velkomstbrev og husordensregler ved innflytning.

Kabel-TV/bredbånd:

Telia er borettslagets leverandør av TV-signaler og leverer i tillegg 10 Mb/s internett til alle leiligheter i borettslaget. Den enkelte andelseier må selv hente digital TV-boks, utleveringssted finnes på www.telia.no. Standard boks med standard programtilbud er inkludert i fellesutgiftene, samt 10 Mb/s internett til alle mot et etableringsgebyr. Ønsker man høyere hastigheter kan dette bestilles til rabatterte priser hos Telia.

I tillegg har borettslaget inngått avtale med Lynet Internett om tilbud av internett. Andelseiere står fritt til å velge internett fra Lynet Internett selv.

Andelseierne kan òg leie signaler fra parabolantennner plassert på taket av blokkene gjennom Sogn Service, på tlf. 22 23 01 61.

Forsikring:

Borettslagets eiendom er forsikret i IF skadeforsikring med polisenummer: 749385. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes driftskontoret på tlf. 22 91 89 90.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom det er utvist uaktsomhet.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr:

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette til styret.

Garantert betaling av felleskostnader:

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating):

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad om tillatelse kan sendes inn via VIBBO, eller ved å få tilsendt søknadsskjema fra driftskontoret. Korttidsleie inntil 30 dager pr kalenderår må ikke omsøkes (airbnb el).

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 22 86 55 10.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft:

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios AS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ammerudlia Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking:

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig ved utleie. Ved salg vil megler automatisk få den energimerkingen da dette er utarbeidet for hele selskapet.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024

Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri
Internettleverandør

2022-2023

Nye postkasser
Gangarealer bak blokker
Brannsikring av bygg
Strømpetrukket innvending taknedløp
Ny belysning mellom blokk 1 og 2

2021-2022:

Oppgradering av uteområder.
Nye Inngangsdører
Nytt callinganlegg
Nye sittegrupper ute.
Utelys bak blokkene

2020-2021

Srømpetrukket soilrør under blokkene
Sykkelhus bak blokkene.
Utelys bak blokkene
Nytt SD anlegg
Lekeplasser er oppgradert.
El-billading i alle garasjer og utvalgte parkeringsplasser.

2019-2020:

Oppgradering av adkomstvei til blokkene og beplantning ved inngangsparti er utført.

2019:

Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

2016 - 2018

Utskifting av 24 heiser. Ferdigstilt i 2018.

2013

Det er montert nye varmepumper i blokk 1. Inngang, kjeller og vaskeridører har fått nye elektroniske låser. Isolasjon i himling i bomberommene er skiftet ut.

2012

Ferdigstillelse av våtromsrehabilitering, prøveprosjekt, nytt låssystem, ny varmepumpe i blokk 3, samt tidsur på ruller i vaskeriene.

2011

Nye berederrom i blokk 4 (AG166-176). Nye sikringsskap i blokk 1 (AH 33-43). Bygget om takrennene til garasjene i borettslaget. Malt kjellergangene i blokk 4 og 3.

2010

Nye dører til sikringsskapene. Skiftet 2 varmepumper.

2009

Nye sikringsskap (disse blir skiftet etter hvert i alle oppgangene). Skiftet 2 varmepumper. Laget nye uteplasser ved syd-gavlene på blokkene med støtte fra Husbanken. Ny ytterkledning på heishusene på 2 blokker.

2008-2012

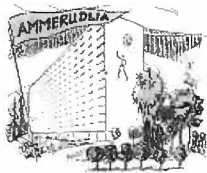
Baderomsrehabilitering. Den ekstraordinære generalforsamlingen 26.01.2007 vedtok å rehabilitere badene og skifte soil- og vannrør på kott og kjøkken.

2006

Rehabilitering av tørropplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

2000

Utvidet og innglasset 936 balkonger.



Valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag- Beretning 2024

Valgkomiteen beretning for perioden 2024.

Det har vært avholdt 9 møter med et timetall på omtrent 22 timer i perioden 7. desember 2023 til 29. februar 2024. Alle møter har blitt gjennomført på driftskontoret ved Ammerudlia Borettslag. Både styret og nye kandidater har alle møtt fysisk til samtaler i denne perioden.

Det sittende styret inkludert varamedlemmer har alle vært til samtaler med valgkomiteen i løpet av januar 2024. Avtroppende driftsleder takket nei til samtale i år da han skal pensjoneres. Samtale med ny driftsleder blir relevant fra 2025.

Rekruttering:

For å rekruttere nye interessenter ble det annonsert på borettslagets nettside i regi av Vibbo og det ble hengt opp plakater i alle oppgangene ved hjelp av driftskontor og vaktmesterne. Responsen har vært meget god med 6 kandidater før frist. Alle kandidater har vært inne til intervju med valgkomiteen. Da valgkomiteen pr 1. februar hadde nok kandidater, var det i år ikke nødvendig å utvide fristen. Henvendelser som kom etter frist, ble besvart pr epost måtte vi i år takke nei til og takket så for utvist interesse.

Alle interessenter har fått tilbakemelding skriftlig pr e-post.

Innstilling:

Valgkomiteen har laget en innstilling ut ifra de samtaler vi har hatt og etter beste evne vurdert styrets sammensetning med hensyn på kompetanse, kjønnsfordeling, alder og etnisitet samt tilbakemeldinger fra det sittende styret. Valgkomiteen har basert på dette hatt fokus på å tilstrebe stabilitet og kontinuitet med hensyn på styrets sammensetning.

Honorar til Valgkomiteen:

Valgkomiteen foreslår samme honorar som forrige år, totalt kroner 70000,- som fordeles likt pr. medlem i valgkomiteen.

Begrunnelsen for honoraret er at valgkomiteen legger ned arbeid både på kveldstid og i arbeidstid, i perioden fra og med januar til mars, med ukentlig har møter, av inntil 3 timer pr. møte. Det foreslåtte honoraret er en totalsum som fordeles pr medlem i valgkomiteen slik som tidligere.

For valgkomiteen,


signert /dato

0340 Ammerudlia Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. leder: Ikke på valg (valgt for 2 år fra 2023):

Navn: Anne Elton

B. Styremedlemmer, som ikke er på valg (valgt for 2 år fra 2023):

Navn: Vidar Haugan

Navn: Finn Olav Øverbø

Som styremedlemmer foreslås (velges for 2 år):

Navn: Ann-Kristin Haug

Navn: Hamza Mian

C. Som varamedlemmer foreslås (velges for 1 år):

1. Navn: Mubarik Abdi Warsame

2. Navn: Syed Tanvir Abbas

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås (velges for 1 år):

Navn: Vidar Haugan

Navn: Finn Olav Øverbø

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås (velges for 1 år):

Navn: Mohamed Ikbal Bensouda

Navn: Hamza Mian

E. Som valgkomité foreslås (velges for 1 år av gangen):

Navn: Tariqa Mahmood

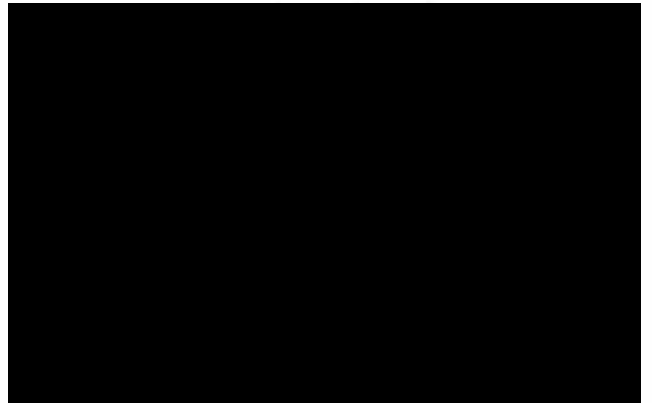
Navn: Shazil Rana

Navn: Anette Alnes

Navn: Mohamed Ikbal Bensouda

Navn: Nafisa Hussain

Navn: Shokrieh Hussaini



Valgkomiteen har i perioden 2023-24 bestått av:

Anette Alnes, Nafisa Hussain, Mohamed Ikbal Bensouda,
Reidun Hulaas, Shokrieh Hussaini og Morten Vestli

Dato 29/2-24 Valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag

Nafisa B. Hussain

Shokrieh Hussaini

Før REIDUN HULAAS, Morten Vestli

Mohamed I. Bensouda

Anette Alnes

Morten Vestli

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 340 Selskapsnavn: Ammerudlia 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.