



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6084

BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 21-29

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 21-29

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6084>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensregler – bruk av vaskeri.
7. Omregulering av to parkeringsplasser til gjesteparkering.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 21-29

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.

Forslag til vedtak

Jan Kenneth Dokken fra OBOS er forslått.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Protokollvitner er Runar Skagestad og Oda Elnan Lorentzen.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

#### **Forslag til vedtak**

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

#### **Vedlegg**

1. 6084 Styrets årsberetning og regnskap 2024.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 152 000

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 152 000.

---

Sak 6

### **Endring av husordensregler – bruk av vaskeri.**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har besluttet å endre åpningstidene for vaskeriet for å bedre ivareta både drift, vedlikehold og bomiljøet. Dagens åpningstider avviker fra de som er nedfelt i eksisterende husordensregler, og må derfor formelt vedtas av generalforsamlingen.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner følgende endring i husordensreglene for bruk av vaskeriet: Vaskeriet er kun åpent for bruk i følgende tidsrom: • Virkedager (mandag–fredag): 07.00–22.00 • Lørdager: 07.00–17.00 • Søndager: 12.00–17.00 • Bevegelige helligdager: Stengt Endringen trer i kraft umiddelbart etter vedtak.

---

Sak 7

## Omregulering av to parkeringsplasser til gjesteparkering.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har per i dag ingen løsning for gjesteparkering for besøkende med bil. Styret foreslår å omgjøre to plasser som i dag er ledige (30011 og 30012) til gjesteparkering for å gjøre det enklere for andelseiere å få besøk, særlig i helger og ved arrangementer. Dette vil ikke påvirke eksisterende leietakere av parkeringsplasser og det er ingen som har parkeringsplass i dag som må si opp plassene sine.

### Forslag til vedtak

Parkeringsplassene med plassnummer 30011 og 30012 omgjøres til gjesteparkeringsplasser. Disse plassene reserveres ikke til spesifikke andelseiere, men skal være tilgjengelige for gjester til beboerne i borettslaget. Styret gis fullmakt til å etablere skilting, betaling for gjester og eventuelle praktiske tilpasninger.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jo Åse
- Maylinn Gullmark
- Vilde Andrea Tonheim

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Reidar Christian L Guttormsen
-

# Styrets arbeid 2024–2025

## Rehabilitering av underkjeller

Styret har i perioden videreført og ferdigstilt den omfattende rehabiliteringen av krypkjelleren / underkjelleren. Arbeidet ble iverksatt etter at tidligere undersøkelser påviste alvorlige betongskader og korrodert armering i flere bærekomponenter.

Prosjektet omfattet blant annet:

- Fjerning av skadet betong og påføring av sprøytebetong eller repmørtel.
- Utskifting av korrodert armering og enkelte støpejernsrør.
- Installasjon av nytt ventilasjonsanlegg, el-forsyning og belysning.
- Rydding av slam og masse, samt etablering av gangbaner med puk for fremtidig ferdsel.
- Adkomstløsninger med faste luker og stiger under nr. 21 og 25.

Arbeidene ble gjennomført i henhold til fremdriftsplan og ferdigstilt sommeren 2024. Sluttrapporten fra Civil Consulting AS konkluderer med at rehabiliteringen er utført med god kvalitet og at teknisk levetid for betongkonstruksjonen nå er 30–40 år. Teknisk levetid for ventilasjon og belysning er anslått til 10–15 år.

Det anbefales i rapporten å sette rørfornyng på borettslagets vedlikeholdsplan, da enkelte avløpsrør har nådd sin tekniske levetid. I tillegg anbefales årlig visuell kontroll av betongoverflater for utvikling av nye sprekker.

Prosjektet ble finansiert ved låneopptak i OBOS-banken, med en godkjent låneramme på 22 millioner kroner. Estimert sluttkostnad ligger på ca. 10,6 millioner kroner, og felleskostnadene ble justert opp med 32 % fra mars 2024 for å sikre betjening av lånet. Det vil vurderes en justering av felleskostnader etter endelig sluttoppgjør.

---

## El-kontroll i fellesarealer

Den 7. mai 2025 ble det gjennomført utvidet el-kontroll og termografering av fellesanlegget, utført av LYN Elektro AS i henhold til NEK 405-3. Kontrollrapporten viser at anlegget er

generelt godt vedlikeholdt. Det ble funnet 5 avvik med tilstandsgrad 2 (TG2) og 11 med TG1. Ingen TG3-avvik ble funnet.

De viktigste avvikene gjelder defekte lamper, manglende kupler, anbefalinger om ettermontering av jordfeilautomater, samt behov for bedre brannetting ved enkelte tavler. Styret har igangsatt oppfølging og vil utbedre forholdene løpende i samarbeid med vaktmester og elektroentreprenør.

---

## **Næringseiendom**

Takstpartner AS sa opp sin leieavtale og flyttet ut i juni 2024. Styret har signert en kontrakt med ny leietaker.

---

## **Dugnad og beboerengasjement**

Høstdugnaden ble gjennomført 2. november 2024, med fokus på rydding av fellesarealer, raking og søppelplukking. Vi fikk bestilt containere som sto utenfor blokka, og hvor beboerne kunne kvitte seg med avfall. Det ble satt ut et bur for elektrisk avfall. I forkant ble beboere informert om korrekt sortering, og dugnaden hadde godt oppmøte.

Vårdugnad ble arrangert 7. mai 2025. Her ble det ryddet i uteområder, feid i kjellere og luket i blomsterbedd. Dugnadene ble avsluttet med servering av pizza og drikke.

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at økningen på kategori boligutgifter på 5 % fra 1.01.2024 ikke er lagt inn i budsjettet. (Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at økningen i felleskostnader på ca. 32 %, som trådte i kraft 1. mars 2024, ikke var innarbeidet i opprinnelig budsjett)

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at arbeider med utbedring av krypkjeller ble mye lavere enn budsjettert. Fyringskostnader er lavere enn budsjettert på grunn av lavere forbruk og pris.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. (Årets underskudd foreslås dekket gjennom egenkapital, og skyldes i stor grad investeringer i krypkjellerprosjektet. Dette finansieres gjennom låneopptak i OBOS-banken, og vil ikke påvirke borettslagets evne til videre drift) Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 753 455 og den er god for et ordinært driftsår.

## **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

## **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på endringer i felleskostnader for at de faktiske lånekostnader på de fem lånene borettslaget har skal stå i forhold til inntekten som skal dekke dem. Endringene tredde i kraft fra og med 1. mai 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 21-29

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 21-29.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

### Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-28 10:05:44 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 21-29**  
**ORG.NR. 947 790 404, KUNDENR. 6084**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-389 326</b>	<b>9 367</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 489 777	141 007
Tilbakeføring av avskrivning	13	8 156	8 160
Tillegg for nye langsiktige lån	15	8 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-637 107	-547 860
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>881 271</b>	<b>-398 693</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>491 946</b>	<b>-389 326</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		765 758	709 888
Kortsiktig gjeld		-273 812	-1 099 214
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>491 946</b>	<b>-389 326</b>

**BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 21-29**  
**ORG.NR. 947 790 404, KUNDENR. 6084**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 908 280	4 084 680	3 740 000	4 986 000
Vaskeri		0	313	0	0
Andre inntekter	3	1 047	5 121	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 909 327</b>	<b>4 090 114</b>	<b>3 740 000</b>	<b>4 986 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-134 206	-125 181	-135 821	-136 000
Styrehonorar	5	-144 000	-138 450	-140 000	-152 000
Avskrivninger	13	-8 156	-8 160	-8 156	-8 000
Revisjonshonorar	6	-10 843	-9 896	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-175 048	-166 470	-173 128	-182 000
Konsulenthonorar		0	-1 465	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-7 958 323	-1 009 224	-18 399 997	-365 000
Forsikringer		-229 039	-199 481	-220 000	-264 000
Kommunale avgifter	8	-602 254	-481 150	-557 112	-639 655
Energifyring		-591 910	-671 480	-885 000	-885 000
TV-anlegg/bredbånd		-186 588	-244 596	-200 000	-208 000
Andre driftskostnader	9	-211 145	-152 057	-163 400	-192 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 251 512</b>	<b>-3 207 610</b>	<b>-20 908 614</b>	<b>-3 058 155</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 342 185</b>	<b>882 504</b>	<b>-17 168 614</b>	<b>1 927 845</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	44 812	6 052	12 000	12 000
Finanskostnader	11	-1 192 405	-747 549	-818 500	-1 226 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 147 593</b>	<b>-741 497</b>	<b>-806 500</b>	<b>-1 214 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-6 489 777</b>	<b>141 007</b>	<b>-17 975 114</b>	<b>713 845</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-6 489 777	0		
Reduksjon udekket tap		0	141 007		



**BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 21-29**  
**ORG.NR. 947 790 404, KUNDENR. 6084**

<b>BALANSE</b>			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	11 429 497	11 429 497
Tomt		648 807	648 807
Andre varige driftsmidler	13	10 875	19 030
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 089 179</b>	<b>12 097 335</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		605	40 871
Forskuddsbetalte kostnader		2 588	2 448
Driftskonto OBOS-banken		338 142	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 933	3 301
Sparekonto OBOS-banken		420 490	663 268
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>765 758</b>	<b>709 888</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 854 936</b>	<b>12 807 222</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 69 * 100		6 900	6 900
Udekket tap	14	-10 844 124	-4 354 347
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 837 224</b>	<b>-4 347 447</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 884 298	14 521 405
Borettsinnskudd	16	1 534 050	1 534 050
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 418 348</b>	<b>16 055 455</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 835	44 970
Leverandørgjeld		190 661	476 979
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	441 365
Skyldige offentlige avgifter	17	8 224	7 066
Påløpte renter		6 789	72 774
Påløpte avdrag		0	44 539
Annen kortsiktig gjeld	18	12 303	11 522
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>273 812</b>	<b>1 099 214</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 854 936</b>	<b>12 807 222</b>
Pantstillelse	19	36 534 050	37 034 050
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.05.2025

Styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 21-29

Daniel Antonsen

Jarle Strømmodden

Jo Åse



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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Boligutgifter	2 372 232
Lån krypkjeller	1 168 214
Lån rehab bad 2012	479 964
Lån vindusrehab 2006	285 228
Internett	181 566
Lån balkong 2018	146 832
Lån fasaderehab 2018	109 884
Parkering	84 000
Forretningslokale	80 000
Eiendomsskatt	360
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 908 280</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 047
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 047</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-86 379
Påløpte feriepenger	-12 352
Arbeidsgiveravgift	-34 225
Yrkesskadeforsikring	-1 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-134 206</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 144 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 201, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 843.

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

Prosjektledelse, Civil Management AS	-1 205 400
Kapasitetsberegninger, Degree of Freedom AS	-39 962
Betongrep., Garda Road Safety AS	-3 352 148
Rehab. underkjeller, Bygg Betong og Stein AS	-1 908 993
Andre VVS-arbeider, Manglerud Rørleggerbedrift AS	-49 339
Elektroinstallatør, CE Elektro AS	-98 903
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 654 744</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-946 084
Drift/vedlikehold VVS	-119 978
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 819
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-52 641
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 861
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-68 797
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-16 399
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 958 323</b>

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

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

Eiendomsskatt	-3 747
Vann- og avløpsavgift	-398 492
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-199 744
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-602 254</b>

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

Container	-41 149
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 386
Håndverktøy	-9 551
Datautstyr	-2 030
Annet driftsmateriale	-10 086
Renhold ved firmaer	-85 920
Snørydding	-28 244
Andre fremmede tjenester	-5 379
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 201
Andre kontorkostnader	-872
Bank- og kortgebyr	-3 328
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-211 145</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	40 445
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 367
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>44 812</b>

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

Renter og gebyr på lån	-1 191 464
Renter på leverandørgjeld	-308
Renter og provisjon på kassekreditt	-633
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 192 405</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1983	4 757 920
Tilgang 2019	6 671 577
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 429 497</b>

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.83/bnr.145

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2021	40 779	
Avskrevet tidligere	-21 749	
Avskrevet i år	-8 156	
		10 875
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>10 875</b>
<hr/>		
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-8 156</b>

**NOTE: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,53 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2006	-4 180 000	
Nedbetalt tidligere	3 378 380	
Nedbetalt i år	260 080	
		-541 540
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,53 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-7 494 674	
Økning 2018	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 564 702	
Nedbetalt i år	183 233	
		-8 746 739
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,53 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-2 405 000	
Nedbetalt tidligere	349 795	
Nedbetalt i år	41 643	
		-2 013 562
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,53 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-3 200 000	
Nedbetalt tidligere	465 392	
Nedbetalt i år	55 409	

	-2 679 199
Obos Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,53 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2024	-8 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	96 742
	-7 903 258
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-21 884 298</b>

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-1 431 500
Nedbetaling økning tidl.	7 700
Øket 1993	-22 650
Øket 1994	-15 500
Øket 1995	-72 100
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-1 534 050</b>

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 933
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 291
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-8 224</b>

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-12 352
Gebyr og fakturaomkostninger	49
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 303</b>

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 534 050
Pantelån	21 884 298
<b>TOTALT</b>	<b>23 418 348</b>

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

Bygninger	11 429 497
Tomt	648 807
<b>TOTALT</b>	<b>12 078 304</b>

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager

Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 6084 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 21-29

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Jan Kenneth Dokken fra OBOS er forslått.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Protokollvitner er Runar Skagestad og Oda Elnan Lorentzen.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

For

Mot

#### Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 152 000.

For

Mot

#### Sak 6 Endring av husordensregler – bruk av vaskeri.

Generalforsamlingen godkjenner følgende endring i husordensreglene for bruk av vaskeriet: Vaskeriet er kun åpent for bruk i følgende tidsrom: • Virkedager (mandag–fredag): 07.00–22.00 • Lørdager: 07.00–17.00 • Søndager: 12.00–17.00 • Bevegelige helligdager: Stengt Endringen trer i kraft umiddelbart etter vedtak.

For

Mot

#### Sak 7 Omregulering av to parkeringsplasser til gjesteparkering.

Parkeringsplassene med plassnummer 30011 og 30012 omgjøres til gjesteparkeringsplasser. Disse plassene reserveres ikke til spesifikke andelseiere, men skal være tilgjengelige for gjester til beboerne i borettslaget. Styret gis fullmakt til å etablere skilting, betaling for gjester og eventuelle praktiske tilpasninger.

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem (kun 3 skal velges)**

Jo Åse

Maylinn Gullmark

Vilde Andrea Tonheim

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

Reidar Christian L Guttormsen



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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