



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 473

STORFJELLET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STORFJELLET 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:

13. mai 2025 kl. 18:00, Klubbhuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i STORFJELLET 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

Styreleder Kjetil Berglund foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Kjetil Berglund 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 og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 473 Årsregnskap 2024.pdf

2. 0473 Revisjonsberetning.pdf

3. 0473 - Styrets beretning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 420.000,-

Valg av tillitsvalgte

0473 Storfjellet Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Kjetil Berglund	Ravnkroken 56 C
-----------------	-----------------

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jose Santos Delgado	Ravnkroken 4 A
Birger Michael Lyngaas	Ravnkroken 26 A
Ketil Fjeld	Ravnkroken 16 A

Som styremedlemmer foreslås:

Ellen Frøne	Ravnkroken 50 C
Mailene Danielsen Vikan	Ravnkroken 4 A
Naim Khattak	Ravnkroken 8 A
Leif Ritter	Ravnkroken 64 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kjetil Berglund	Ravnkroken 56 C
-----------------	-----------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ellen Frøne	Ravnkroken 50 C
-------------	-----------------

E. Som valgkomité foreslås:

Caroline Hals	Ravnkroken 4 A
Irena Sahpazidis	Ravnkroken 56 B

Dato: 10.04.2025 i valgkomiteen for Storfjellet Borettslag

Caroline Hals og Irena Sahpazidis

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjetil Berglund

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellen Frøne
- Leif Ritter
- Mailene Danielsen Vikan

- Naim Khattak

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Caroline Hals
- Irena Sahpazidis

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kjetil Berglund

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ellen Frøne
-

STORFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 771 586, KUNDENR. 473

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.		2 586 169	2 791 844
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 228 730	-2 437 039
Tilbakeføring av avskrivning	14	300 153	192 311
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-45 000	-945 938
Tillegg for nye langsiktige lån	17	5 500 000	3 750 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-788 478	-758 685
Innsk. øremerk. bankkto		-11 307	-6 324
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 726 638	-205 674
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 312 807	2 586 169
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 119 371	5 857 105
Kortsiktig gjeld		-1 806 564	-3 270 936
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 312 807	2 586 169

STORFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 771 586, KUNDENR. 473

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 320 211	9 889 810	10 321 000	10 837 000
Ladeinntekter EL-bil		215 418	152 972	120 000	160 000
Andre inntekter	3	20 568	37 804	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 556 197	10 080 587	10 456 000	11 012 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 124 206	-551 930	-1 217 000	-1 217 000
Styrehonorar	5	-420 000	-420 000	-420 000	-420 000
Avskrivninger	14	-300 153	-192 311	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 125	-13 125	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-242 375	-230 180	-244 000	-256 000
Konsulenthonorar	7	-306 803	-114 250	-115 000	-50 000
Kontingenter		-38 800	-38 800	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-4 090 677	-4 408 636	-6 290 000	-890 000
Forsikringer		-1 150 824	-963 638	-1 060 000	-1 272 000
Kommunale avgifter	9	-2 309 056	-1 993 692	-2 301 000	-2 574 000
Energi/fyring		-204 785	-178 507	-130 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 416 860	-1 472 662	-1 523 000	-1 120 000
Andre driftskostnader	10	-499 438	-770 007	-451 000	-556 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 120 101	-11 347 738	-13 803 000	-8 568 000
DRIFTSRESULTAT		-1 563 904	-1 267 152	-3 347 000	2 444 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	169 678	166 161	15 000	150 000
Finanskostnader	12	-1 834 503	-1 336 048	-1 919 000	-1 822 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 664 825	-1 169 887	-1 904 000	-1 672 000
ÅRSRESULTAT		-3 228 730	-2 437 039	-5 251 000	772 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 228 730	-2 437 039		

STORFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 771 586, KUNDENR. 473

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	78 569 000	78 569 000
Tomt		2 616 479	2 616 479
Andre varige driftsmidler	14	1 095 480	1 350 633
Aksjer og andeler	15	3 000	3 000
Miljøbankkonto, øremerket		351 194	298 546
SUM ANLEGGSMIDLER		82 635 153	82 837 658
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 170	-602
Forskuddsbetalte kostnader		12 420	0
Andre kortsiktige fordringer	16	15 050	11 282
Driftskonto OBOS-banken		1 754 554	3 814 108
Driftskonto OBOS-banken II		1 544	10 988
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 435	30 430
Sparekonto OBOS-banken		4 300 197	1 990 898
SUM OMLØPSMIDLER		6 119 371	5 857 105
SUM EIENDELER		88 754 524	88 694 763
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 194 * 100		19 400	19 400
Opptjent egenkapital		16 665 217	19 893 946
SUM EGENKAPITAL		16 684 617	19 913 346
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	31 816 222	27 104 700
Borettsinnskudd	18	38 114 600	38 114 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	332 522	291 181
SUM LANGSIKTIG GJELD		70 263 344	65 510 481

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		98 477	2 648 400
Skyldige offentlige avgifter	20	60 170	57 994
Påløpte renter		9 976	135 719
Påløpte avdrag		0	57 666
Energiavregning	21	201 930	322 980
Annen kortsiktig gjeld	22	1 436 010	48 177

SUM KORTSIKTIG GJELD		1 806 564	3 270 936
-----------------------------	--	------------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 754 524	88 694 763
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	101 214 600	101 214 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2025
Styret i Storfjellet Borettslag

Kjetil Berglund	Jose Santos Delgado	Sheerin Victoria Paulsen
Birger Michael Lyngaas	Ellen Frøne	Naim Khattak
Mailene Danielsen Vikan	Ketil Edmond Fjeld	

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 200 148
Kabel-TV	1 047 600
Parkeringsleie	57 595
Garasjeleie	20 640
Leietillegg for påbygg	2 868
Eiendomsskatt	300
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	10 329 151

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 160
Parkering	-3 780
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	10 320 211

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	2 760
Gebyr	2 183
Nøkler	12 525
Portåpner	3 100
SUM ANDRE INNTEKTER	20 568

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-791 144
Påløpte feriepenger	-95 210
Fri bil, tlf etc.	-14 040
Naturalytelser speilkonto	14 040
Arbeidsgiveravgift	-186 175
Personalopplæring, kurs	-24 540
Arbeidsklær	-26 659
Andre personalkostnader	-478
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 124 206

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 420 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-62 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 740
Oker Arkitektur, reguleringsplan	-214 875
Arkitekt Harald Krokstrand, ferdigattester	-5 063
SUM KONSULENTHONORAR	-306 803

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-287 751
Drift/vedlikehold VVS	-2 227 790
Drift/vedlikehold elektro	-341 192
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-144 178
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-963 981
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 608
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 276
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-2 902
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 090 677

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-729
Vann- og avløpsavgift	-1 478 988
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-828 250
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 309 056

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-97 727
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 525
Verktøy og redskaper	-35 946
Driftsmateriell	-18 101
Lyspærer og sikringer	-517
Vaktmestertjenester	110 275
Vakthold	-208 247
Renhold ved firmaer	-22 672
Andre fremmede tjenester	-7 882
Kontor- og datarekvisita	-90
Trykksaker	-7 776
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kontorkostnader	-5 252
Telefon/bredbånd	-59 423
Porto	-25
Drivstoff biler, maskiner osv.	-26 596
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-56 839
Reisekostnader	-3 201
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 892
Velferdskostnader	-24 903
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-499 438

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 707
Renter av sparekonto i OBOS-banken	160 606
Renter bank	365
SUM FINANSINNTEKTER	169 678

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-711 675
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-837 463
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-284 676
Renter på leverandørgjeld	-689
SUM FINANSKOSTNADER	-1 834 503

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	78 569 000
SUM BYGNINGER	78 569 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.57

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost for traktor		
Tilgang 2024	45 000	
Avskrevet i år	-15 000	
		30 000
Gressklipper		
Tilgang 2018	82 797	
Avskrevet tidligere	-82 796	
		1
Kamera		
Tilgang 2012	36 248	
Avskrevet tidligere	-36 247	
		1
WILLE365 TRAKTOR		
Tilgang 2023	824 688	
Avskrevet tidligere	-20 617	
Avskrevet i år	-164 938	
		639 133
Sandsilo		
Tilgang 2023	121 250	
Avskrevet tidligere	-3 031	
Avskrevet i år	-24 250	
		93 969
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	57 856	
Tilgang 2018	9 813	
Tilgang 2020	246 810	
Avskrevet tidligere	-314 478	
		1

Parkbenker		
Tilgang 2015	144 426	
Avskrevet tidligere	-122 761	
Avskrevet i år	-14 443	7 222
Postkassestativ		
Tilgang 2015	279 297	
Avskrevet tidligere	-251 368	
Avskrevet i år	-27 929	1
Utelys		
Tilgang 2015	289 269	
Tilgang 2021	343 095	
Avskrevet tidligere	-253 617	
Avskrevet i år	-53 594	
		325 153
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 095 480
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-300 153

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett as. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
Multinett AS	20	150	3 000

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer ansatte og tillitsvalgte	15 050
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 050

NOTE: 17

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 468 552	
Nedbetalt i år	508 662	-12 022 786

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	426 748	
Nedbetalt i år	215 893	-14 357 359

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	63 923	-5 436 077

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-31 816 222
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-37 929 700
Øket 1998	-184 900
SUM BORETTINNSKUDD	-38 114 600

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-332 522
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-332 522

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 435
Skyldig arbeidsgiveravgift	-31 735
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-60 170

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-608 920
SUM INNETEKTER	-608 920

KOSTNADER

Fjernvarme	263 753
SUM KOSTNADER	263 753

Uoppgjorte avregninger	143 237
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	-201 930
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-95 210
Avsatte/periodiserte innt/kost	-1 340 800
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 436 010

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	38 114 600
Pantelån	31 816 222
TOTALT	69 930 822

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

Bygninger	78 569 000
Tomt	2 616 479
TOTALT	81 185 479



Til generalforsamlingen i Storfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storfjellet 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.



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, 29. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Orientering om borettslagets drift

Denne orienteringen inneholder to deler, en hvor styret arbeid i perioden blir omtalt, og en hvor regnskapet blir kommentert. Dessverre var det ikke mulighet å ha utfyllende kommentarer i notene, og det er dessverre heller ikke mulig å ha noter hvor regnskap måles på budsjett.

Styrets arbeid

I denne styreperioden har det vært avholdt 9 styremøter, og et heldags strategiseminar. Styret har valgt å endre måten en jobber på for å kunne møte morgendagens behov på en bedre måte. Mellom styremøtene vil det være kortere beslutningsveier for det som ansees som borettslagets ansvar, og styremøtene brukes til formelle beslutninger og strategisk arbeid. Dette for å gjøre at borettslaget skal beholde sin kvalitet og gode bomiljø. At årets generalforsamling ikke har noen forslag, hverken fra styret eller dere andelseiere er jo et signal på at en stort sett er fornøyd.

Styret har også løpende dialog og diskusjoner mellom styremøtene, og styremedlemmer har befaringer og særmøter fra sine ansvarsområder.

Som tidligere har avslutning av rørarbeid i rekkehusene preget styrets arbeid, sammen noen komplekse beboersaker hvor det har vært påkrevd juridisk bistand. Borettslaget har ikke overtatt rør og radiatorer, og dette vil vi ikke gjøre før radonnivået er akseptable. Samtidig vil enkelte beboere få et tilbud om å pilotere noen løsninger, for å se om vi kan bedre inneklime i rekkehusleilighetene.

Sikkerhet har også vært et tema for styret. Det har fremdeles vært tendenser til uønsket aktivitet i og rundt borettslaget. Styret har vurdert flere kameraer, men før dette er aktuelt må en gjennomføre mindre belastende tiltak. Her har vi sett at «Hei-kampanjen» fremdeles bærer frukter og etter anbefalinger har vi åpnet opp vegetasjon rundt kirken, blokkene og nå ned mot ungdomsskolen. Dette er områder som har grodd igjen med løvtrær og andre busker, siden trefelling i 2011.

Borettslagets vaktmester Roy Greåker har også blitt fast ansatt i løpet av perioden. I tillegg bidrar Leif Ritter og Svein Erik Frøne med nødvendig beredskap og kompetanse. Styret har inngått egne avtaler med disse, hvor de lønnes etter vaktmestertariff de gangene de feier og brøyter. Disse har også sagt seg villige til å kunne vikariere for Roy om han er syk, eller har en ferie som må dekkes opp.

Styret har i år ikke avholdt et beboermøte, men ser at de innspill som kom på beboerworkshopen høsten 2023 var en suksess. Vi har planer om en ny workshop denne høsten, og vi kommer til å invitere dere til å diskutere temaer. Et tema vi skal diskutere er bredbånd og TV-tjenester, og hva som er viktig for oss.

Styret har god kontroll på borettslaget kostnader, og har sett at det i år har vært mulighet til å ha tiltak som fremmer det sosiale bomiljøet. Både juletrefetningen med hest og kjerre men også dugnad over flere dager, komprimatorbil og en rydde hagen uke, medfører at vi naboer snakker sammen og hjelper hverandre.

Andre saker som har preget styrets arbeid er:

Diverse befaringer hos beboere.

Ulike henvendelser til styret på Vibbo og e-post

Ulike telefonhenvendelser til styret fra beboere.

Fjernvarmeregnskap.

Utleie av parkeringsplasser til beboere.

Oppfølging med Oslo Kommune.

Diverse oppfølging av nye beboere.

Tilstandsvurderinger.

Oppfølging av kontrakter og avtaler.

Forsikringssaker.

Rydding av fellesboder i blokkene.

HMS

- Brannvern i blokkene, ukentlig kontroll/fjerning av ting som oppbevares i oppgangene
- Brannslukkeutstyr er montert i alle fellesboder i blokkene
- Kontroll av brannslukningsutstyr i fellesområder.
- Kontroll og oppfølging/vedlikehold av utstyr på lekeplassene
- Garasjerydding

Borettslagets økonomi.

Borettslaget har en streng økonomistyring, og følger etter prinsippet at vedlikehold skal dekkes av de løpende kostnadene og rehabilitering finansieres med låneopptak og nedbetales på prosjektenes levetid. Dette gir stabile felleskostnader over tid og med en god styring av likviditet, vil en kunne ta enkelte større vedlikeholdskostnader uten å endre felleskostnadene.

I 2024-2025 har styret hatt stort fokus på å forsøke å reforhandle avtaler, samt å se på muligheter til å redusere kostnader. Vi har fått redusert de kommunale kostnadene med 25.000 per år, ved å redusere en restavfallsdunk ved Ravnkroken 58. Vi ser hele tiden på muligheten for å redusere avfallsdunker andre steder, men da er vi samtidig avhengig av at vi som beboere reduserer vår avfallsmengde, ved å bli flinkere til å kildesortere (eksempelvis kaste tøy i klescontainer og ikke i restavfallet)

Inntektsmessig har borettslaget et positivt avvik på sine inntekter, og dette skyldes i stor grad periodisering av kostnader til el-biler og strømpris. Avviket gjenspeiler de økte kostnadene til energi og fyring. Øvrige kostnader til energi og fyring i borettslaget, er utelamper, vifter i blokkene og lamper i garasje og blokker.

Kostnadmessig har borettslaget brukt 1.600.000 mindre enn budsjettert. Store deler av besparelsen skyldes at borettslaget har brukt omtrent 2.200.000 mindre på vedlikehold enn budsjettert. Omtrent 50% av besparelsen for vedlikehold knytter seg til forsiktig budsjettering i forbindelse med rørprosjektet, og den andre halvdelen skyldes at største delen av vedlikeholdsarbeid er gjort av vaktmester og ikke eksterne selskaper.

Borettslaget har også et avvik på konsulenthonorarer, hvor noe er knyttet til advokat i forbindelse med saker som omhandler tidligere andelseiere og kostnader knyttet til beslutningsgrunnlag for GF 2024 med tanke på fargevalg.

For 2025 har styret avsatt mindre til vedlikehold, som i all hovedsak skal gjøres av vaktmester og er i slutfasen med å velge leverandør til en ny vedlikeholdsplan for 2026-2031. Maling er på bakgrunn av vedtaket i 2024 anbefalt utsatt til vi får en faglig vurdering av behovet.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Diverse arbeider	Gavlvegger på blokkverandaene ble byttet av vaktmester. Sluttarbeider rundt bytte av rør i rekkehusene. Varmekabel rundt sluk på blokktak. Utbedring av defekte lekeapparater. Bytte av en dør til garasjeanlegg Bytte av luftelyrer på noen rekkehus Utbedringer av rådeskader i boder.
2023	Rehabilitering	Alle radiatorer i rekkehusene har blitt byttet av Hafslund Celsio. Alle vannledninger fra fjernvarmekum til borettslagets grensesnitt har blitt byttet av Hafslund Celsio. Rekkehusene har fått installert nye varmemålere for overføring til Hafslund Celsio. Alle fjernvarmeledninger til radiatorer i rekkehuset er byttet av borettslaget.
	Diverse arbeider	Det er byttet enkelte verandadører i blokk og rekkehus, i tillegg til en rømningsdør til garasjene og en inngangsdør til leilighet i blokk. Installert varmekabel i avløp fra blokktak. Byttet diverse kledning. Løpende vedlikehold utført av vaktmester.
2022	Rehabilitering	Garasjedekke mellom Garasje 4 øvre og nedre Sluk og nedløp på balkong i blokkene.
	Diverse arbeider	Byttet El-skap i garasje 60 og 64 grunnet kortslutning Byttet enkelte defekte vinduer som ikke kunne vedlikeholdes Opparbeidet hulkil i alle garasjene som beskytter mot saltskader Reparert luftelyr som ble tatt av vinden.
2021	Diverse arbeider	Byttet himlinger i garasjene i blokkene Utbedret råteskader på rekkehus og blokker Satt opp nye orienterings og nummerskilt Skiftet enkelte vinduer i rekkehus Drenert rundt 28A grunnet sviktende drenering Drenert rundt 8A grunnet sviktende drenering Drenert noe i 70D grunnet sviktende drenering

		Bytte av flere stoppekraner og reparasjon av felles utevann i rekkehus Bytte av to garasjeporter.
2016	Diverse arbeider	Hafslund har byttet sekundærnett til alle rekkehusene. Utbedring av følgeskader grunnet lekkasjer i to rekkehus. Reparert og byttet enkelte radiatorer. Byttet enkelte vinduer i blokkene. Lagt ned trekkerør til fremtidig fiber. Malt postkassestativene.
2015	Diverse arbeider	Bytte av flere dører og vinduer Utbedre nedløp på utsatte rekkehus for å forhindre regnvann i å trenge inn. Nye benker Trefelling Diverse vedlikehold av radiatorer Bytte av lysarmatur i to blokker Ferdigstille bytte av lysarmatur på gangvei Bytte postkasser rekkehus
2014	Diverse arbeider	Bytte av lysarmatur i en blokk Bytte av lysarmatur på gangveier Bytte av slokkeapparater og brannvarslere Bytte av dører i rekkehus Bytte av enkelte dører i garasje Etablere strømskap ved gamle barneparken Etablere fartsdumper Asfaltert vei ned til kirken
2013	Div arbeider	Malt all bygningsmasse. Byttet avtrekksvifter i blokkene. Justert og kontrollert ventiler i blokkleilighetene. Utbedret luftelyrer på rekkehusene. Slutført rehabilitering av lekeplassene. Byttet noen ytterdører i rekkehusene.
2012	Diverse arbeider	Bytte av postkassestativ i 8-18 og 70-72 Utbedring av garasjedekke i Ravnkroken 4 øvre Vedlikehold av grøntanlegg Ferdigstillelse av garasje 4 nedre Reasfaltering rundt søyler i garasje 60 (Reklamasjon) Vedlikehold av lekeplasser/lekeområder Byttet noen verandadører/inngangsdører i blokkene Drenert en gavlvegg i rekkehusene Bytte og etterisolering av to gavlvegger i rekkehusene Utbedring av dører i garasjeanlegg Byttet garasjeport i nr 64
2011	Oppgradering av uteområdet mm	Påbegynt oppgradering av uteområdet med trefelling. Sand byttet i noen av sandkassene, og lekeplass utenfor blokkene satt i stand med nytt fallunderlag under kinahuska og liten sandkasse utenfor nr 4. Lekeplass mellom 8-10 og 18 utbedret med bytte av sandkasse og supplert med lekehus.

		Betongrehabilitering av kjøkkensiden av blokkene og garasjene ferdigstilt. Utbedret katodisk beskyttelsesanlegg og montert nytt anlegg i taket i garasjen i Ravnkroken 4, nedre plan. Utbedret sikringsgjerde rundt ballplassen. Forlenget gjerdet mellom Ravnkroken 56 og 60. Drenert en gavlvegg i rekkehusene.
2010	Betongrehabilitering m.m.	Påbegynt betongrehabilitering av kjøkkensiden av blokkene og garasjene. Skiftet dårlige balkongdører og vinduer En del rekkehus fikk ny kledning på gavlvegger Håndløper i bakke mellom Ravnkroken 34 og 58 Gjerde mellom Ravnkroken 56 og 60
2008-2009	Skiftet dårlige balkongdører og vinduer.	
2007	Den store lekeplassen	v/Ravnkroken 2 ble belagt med heller og grus. Gangstien til lekeplassen ble løftet og asfaltert. 4 gavlvegger fikk ny kledning og 4 gavlvegger ble malt på rekkehusene. Flere av rekkehusene ble malt av beboerne. Det er satt opp nye postkasser for rekkehusene. Takene på blokkene ble tekktet om og det ble montert nye overlyskasser på taket.
2006	Betongkulvert mellom	Ravnkroken 4 og 6 ble avdekket og tettet. 7 gavlvegger fikk ny kledning. 14 gavlvegger på rekkehusene ble malt. En stor andel av rekkehusene ble malt av beboerne. Inngangsparti i oppgangene ble malt i blokkene. Montert nye postkasser i blokkene. Det ble foretatt en større utskiftning og supplering av lekeapparater.
2005	Rehabiliterert fasaden	på stuesiden av blokkene, samt betongdekker i Ravnkroken 60 og 64. Ny trapp fra enden av Ravnkroken 6 B til gangvei. En del beisearbeider ble utført. Satt opp søppelskap for resten av rekkehusene.
2004	Nytt søppelskap	satt opp søppelskap for blokkene og rekkehusene i Ravnkroken 50-56
2003	Utbedring av det katodiske	beskyttelsesanlegget i garasjedekket i Ravnkroken 4, øvre plan. Det ble montert individuelle målere for varme og varmtvann.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 473 Selskapsnavn: STORFJELLET 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.