



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 728

Blomstertrappa Borettslag

Velkommen til årsmøte i Blomstertrappa Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. juni kl. 18:00 og lukker 17. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/728>

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.

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. Andre honorar
7. Endring av vedtektene punkt 4-1
8. Sandkassen fjernes
9. Lyskryss Midtveien og Brobekkveien
10. Bom i bakgårder
11. Fartsdumper i Kjerreveien
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Blomstertrappa 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

Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anja Vesterås og Knut Sverre Røang er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 728 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000

Sak 6

Andre honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår en godtgjørelse til valgkomiteen på til sammen 15.000 kroner i samlet honorar.

Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr. 15 000.

Sak 7

Endring av vedtektene punkt 4-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På årsmøtet i 2022 vedtok årsmøtet endringer i vedtektene, med et nytt punkt 4-2. Endringene var utarbeidet av OBOS Advokatene, og handlet om å oppdatere reglene knyttet til salg av bruksrett til parkeringsplasser.

I sakspapirene til generalforsamlingen ble det uteglemt at OBOS Advokatene også gjorde endringer i punkt 4-1 Boretten, som også har hatt noen bestemmelser om parkering.

Endringene i 4-1 og 4-2 hang tett sammen, og vedtaket i 2022 ble dermed ikke fullstendig.

Styret beklager feilen. Vi fremmer nå forslag om endring av punkt 4-1 i vedtektene. Det er viktig å få vedtatt dette punktet, fordi den gamle 4-1 delvis overlapper og ikke er helt samstemt med den nye 4-2.

Forslaget er helt i tråd med hva OBOS Advokatene laget for oss i 2022.

Ny 4-1 Boretten

1. 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Andelseiere med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring av sedumtak utenfor takterrassen.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persiennner, parabolantennner, varmepumper og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Andelseierne disponerer i fellesskap en takterrasse, beliggende i bygningsdel E i 5. og 6. etasje.

(7) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen

de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i vedtektene.

Sak 8

Sandkassen fjernes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret anbefaler at sandkassen fjernes. Denne har ikke fungert spesielt godt, med svært mye søl og tidvis mye rot. Området blir beplantet i stedet. Styret får i oppdrag å se etter annen mulig lekeaktivitet for de minste barna i gårdsrommet, i tillegg til de mulighetene som har kommet rundt oss etter innflytting.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at sandkassen fjernes. Styret får i oppdrag å se etter annen mulig lekeaktivitet for de minste barna i gårdsrommet.

Sak 9

Lyskryss Midtveien og Brobekkveien

Forslag fremmet av:

Dan Kåre Gjelstenli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det hadde vært fint om borettslagene er med og påvirker bydelen med et lyskryss over veien nå som det er mange barn som bor her.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Borettslagene tar kontakt med bydel Bjerke.

Sak 10

Bom i bakgårder

Forslag fremmet av:

Dan Kåre Gjelstenli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ser mange som kjører unødig inn i bakgårdene. Blant annet store Oda lastebiler, Foodora biler og Wolt. Disse kjører ganske fort, rygger fort (for å rekke neste levering) Og andre biler. Tenker det er helt unødvendig at biler skal kjøre inn på en lekeplass. Her er det mange barn, mange veldig små barn. Det er bare brannbil og søppelbil som trenger å kjøre inn. Dersom noen er bevegelseshemmede kan de kjøre inn i garasjen der det er heis.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget setter opp bom i krysset Sjampingjongstien/Lars Husmanns gate, på eget område. Styret pålegges å arbeide for at det blir satt opp bom rett innenfor søppelbrønnene i Lars Husmannsgate, på naboenes område.

Sak 11

Fartsdumper i Kjerreveien

Forslag fremmet av:

Dan Kåre Gjølstenli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er noen som kjører fort i Kjerreveien, er det aktuelt med fartsdumper i denne veien. Er barn som krysser Lars Husmannsgate og Midtveien uten å se seg for.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Sette opp fartsdumper ved søppelkassene og øverst i Kjerreveien, i samarbeid med Bekketrappa borettslag som også er grunneier i denne delen av Kjerreveien.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har avholdt fire møter, og hatt løpende kontakt med styreleder. I henhold til våre vedtekter skal følgende velges på den kommende generalforsamling

- Styreleder
- To styremedlemmer
- To varamedlemmer til styret
- Representant til OBOS generalforsamling
- Tre medlemmer til valgkomité

Vi mener det sittende styret har utført et godt arbeid, og har håndtert en rekke krevende situasjoner på en god måte. Med dette som utgangspunkt og fordi det er viktig å sikre kontinuitet i arbeidet, er vi glade for at både nåværende styreleder og nestleder har sagt ja til å fortsette.

Som nytt fast styremedlem foreslår vi Stein O. Nes, som bor i nr. 67. Han er født i 1950, har embetseksamen i samfunnsøkonomi fra UiO, og bred erfaring fra næringslivet. Som 1. vara til styret innstiller vi Anja Vesterås fra nr. 61. Hun er ansatt i Coop Norge som Kampanjekoordinator og har en solid faglig bakgrunn. Soleman Razzaq, som har erfaring fra styret, har sagt seg villig til å fungere som 2. vara.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Petter Pedersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Bergerud
- Stein O. Nes

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anja Vesterås
- Solemann Razzaq

Sak 13

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:

- Ole Petter Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Øyvind Bergerud

Sak 14

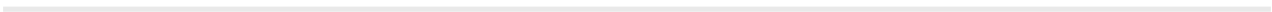
Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Eduardo da Silva
- Sidsel Meyer



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Petter Pedersen	Midtveien 59
Nestleder	Øyvind Bergerud	Midtveien 57
Styremedlem	Marte Jære Brandt	Utsiktsveien 58 B
Styremedlem	Vanitha Marimuthu	Midtveien 65
Styremedlem	Anders Pedersen Nordby	Midtveien 65
Varamedlem	Solemann Razzaq	Skiveien 14 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Ole Petter Pedersen Midtveien 59

Varadelegert
Øyvind Bergerud Midtveien 57

Valgkomiteen

Sidsel Meyer Midtveien 65
Eduardo Jose Borba D Silva Midtveien 65
Bjørn Skotvold Midtveien 65

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på vibbo.no/728. Se Blomstertrappa Borettslags hjemmeside på vibbo.no/728 for ytterligere informasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Blomstertrappa Borettslag

Borettslaget består av 82 andelsleiligheter.

Blomstertrappa Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920724418, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

123 1401

Første innflytting skjedde i 2020.

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.

Blomstertrappa Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden 2023-24 bestått av:

Ole Petter Pedersen, styreleder (valgt for to år i 2022).

Øyvind Bergerud, styrets nestleder (valgt for to år i 2022).

Vanitha Marimuthu, styremedlem (valgt for to år i 2023).

Anders P. Nordby, styremedlem (valgt for to år i 2023).

Marte Jære Brandt, styrets nestleder (valgt for to år i 2022). Fratrådt høsten 2023.

Ole Petter Pedersen og Øyvind Bergerud er av styret utpekt som representanter til styret i Blomstertrappa Eierseksjonssameie, et selskap som består av borettslaget og næringsenheten.

Bjørn Skotvold, Sidsel Meyer og Eduardo da Silva er valgt av årsmøtet for ett år som borettslagets valgkomité.

Styret har jobbet ut fra vedtektene som ligger til grunn, og ut fra et prinsipp om at vi skal gjøre vårt for at Blomstertrappa er et sted alle kan trives, innenfor rammen av at vi bor tett på hverandre og derfor naturligvis skal vise hensyn.

Styrets hovedoppgave er drive borettslaget på en bærekraftig måte som sikrer et trygt og godt bomiljø. Den daglige driften ivaretas hovedsakelig gjennom ulike, faste underleverandører, hvor styrets ansvar da er å følge opp de ulike avtalene. Vaktmester- og renholdstjenester leveres av Coor, som også står for snøbrøyting vinterstid.

I løpet av 2023, inngikk styret avtale med Lekeplassinspektøren AS og Firesafe AS, som gjennomfører påkrevde årskontroller av henholdsvis lekeplassen i gårdsrommet og røyklukene i oppgangene.

Gjennom det siste året har styret hatt en betydelig mengde arbeid knyttet til gjennomføringen av enkelte større prosjekter. Det største prosjektet i løpet av fjoråret, var oppgraderingen av uteområdet, med ny beplantning i regnbedene rundt trappa ned mot Bien borettslag, samt bedet ut mot Midtveien. Etter en lengre forhandlingsprosess med utbygger, fikk borettslaget dekket alle utgiftene for oppgraderingene. Utforming- og beplantningsforslag, samt innhenting av anbud, var det styret selv som stod for. Anleggs- og grøntarbeidene ble utført av Akershusgartneren AS, som nå også har overtatt vedlikeholdsansvaret for hele uteområdet som tilhører Blomstertrappa. Avtalen vi har

inngått er mer økonomisk gunstig for borettslaget, i tillegg til at Akershusgartneren er en aktiv og pålitelig leverandør.

Med fullføringen av omkringingliggende borettslag, har det blitt en merkbar økning i biltrafikken rundt Blomstertrappa. For å skape tryggere forhold for myke trafikanter, har styret ønsket å sette opp en bom innenfor avfallstårnene i Lars Husmanns gate, noe som ville hindret bilister i å kunne kjøre inn og parkere mellom oss og Bien brl. Dette er en sak vi tydelig har ytret ønske om overfor styret i Bien, men hvor vi dessverre ikke har nådd frem. Ettersom dette området eies av Bien, har vi ikke mulighet til å etablere en bom her på egenhånd. Styret har full forståelse for at den økte trafikken er noe som opptar mange beboere, og vi må se nærmere på hvilke tiltak vi eventuelt kan gjennomføre på vår egen eiendom alene.

Driften fremover

I et nybygd borettslag vil ikke vedlikeholdskostnadene være særlig synlige de første årene. Flere installasjoner er de første årene omfattet av garanti/reklamasjonsrett, og alt er nytt. Likevel vil styret understreke at borettslaget fra oppstarten bør forberede seg på vedlikeholdskostnadene som etter hvert vil komme i form av reparasjoner og utbedringer. Moderne bygg har en kompleks infrastruktur som blant annet holder energikostnadene nede, men som også skal tas vare på over tid.

Styret ser det derfor som viktig at borettslaget bygger opp en sunn økonomi, med en viss økonomisk buffer hvert eneste år.

Styret driver borettslaget ut fra et prinsipp om at driftsoppgavene skal utføres av profesjonelle aktører, slik at arbeid utføres på oppdrag og ikke på dugnad. Det innebærer en sikkerhet for at det står en leverandør ansvarlig for kvaliteten. Styret vil imidlertid oppfordre beboerne til å trå til når det er behov for mindre oppgaver som skal løses – og de anledningene vil komme.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader og andre inntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

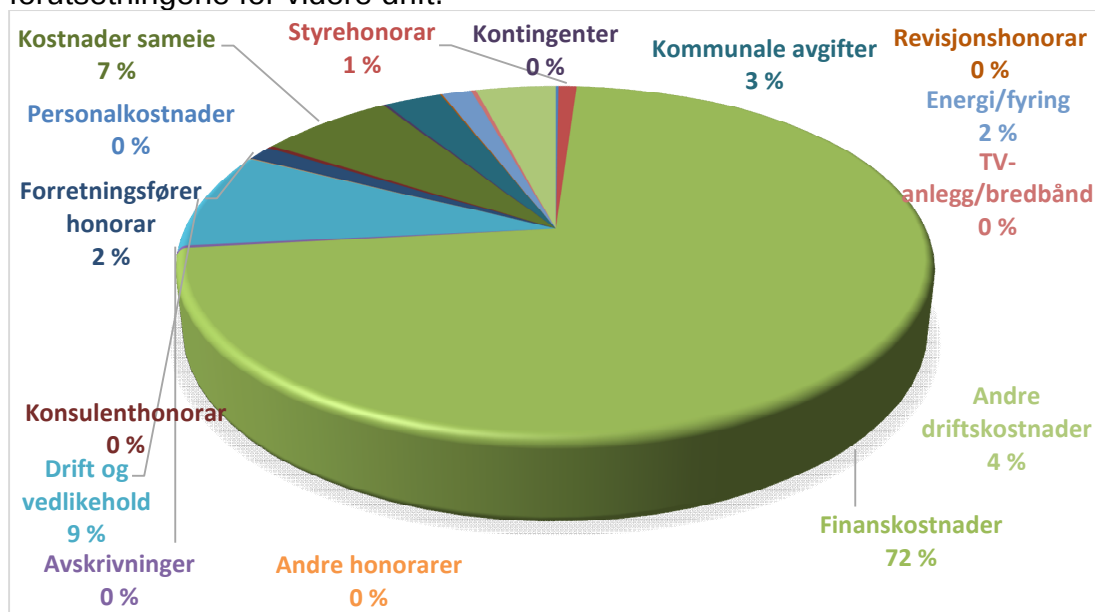
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. 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. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Blomstertrappa Borettslag har ett lån i OBOS-banken.

Lånet har månedlige forfall med flytende rente på 5,45 % pr. 12.04.23. Lånet er avdragsfritt frem til 30.06.25.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 5,3%

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.04.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET BLOMSTERTRAPPA

Borettslaget er medeier i sameiet Blomstertrappa. Selskapet ble stiftet i 2020, regnskapet for 2022 ligger vedlagt. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Blomstertrappa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blomstertrappa 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 uavhengighetsstandarter) 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/revisjonsberetninger>.

Oslo, 18. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 724 418, KUNDENR. 728

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 fratrullet 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.		892 248	781 565	892 248	1 315 174
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		16 425 473	11 047 757	223 100	8 817 100
Tilbakeføring av avskrivning	14	23 590	23 581	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-15 800 000	-10 320 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 836	-440	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-224 301	-640 215	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		422 926	110 683	223 100	8 817 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 315 174	892 249	1 115 348	10 132 274
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 117 373	1 066 432		
Kortsiktig gjeld		-802 199	-174 183		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 315 174	892 249		

BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 724 418, KUNDENR. 728

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		7 710 836	4 321 625	5 968 320	8 746 920
Innkrevde felleskostnader	2	3 024 672	2 972 472	2 987 680	3 090 080
Ladeinntekter EL-bil		147 641	58 620	100 000	100 000
Andre inntekter	3	403 000	10 414	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 286 149	7 363 131	9 056 000	11 937 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 946	-12 690	-13 000	-18 000
Styrehonorar	5	-100 000	-90 000	-90 000	-110 000
Avskrivninger	14	-23 590	-23 581	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 375	-8 875	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-6 000	0	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-140 265	-134 610	-141 500	-149 000
Konsulenthonorar	7	-30 530	-16 178	-25 000	-25 000
Kontingenter		-16 400	-16 400	-16 400	-16 400
Drift og vedlikehold	8	-946 371	-572 087	-565 000	-615 000
Kommunale avgifter	9	-315 211	-274 327	-298 000	-295 000
Kostnader sameie	21	-741 945	-421 469	-966 000	-1 187 000
Energi/fyring		-163 487	-256 425	-240 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-26 350	-19 350	-21 000	-25 000
Andre driftskostnader	10	-440 862	-472 925	-469 000	-484 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 975 332	-2 318 916	-2 864 900	-3 119 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		8 310 816	5 044 215	6 191 100	8 817 100
Innbetalt andel fellesgjeld		15 800 000	10 320 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		24 110 816	15 364 215	6 191 100	8 817 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 638	5 207	0	0
Finanskostnader	12	-7 710 982	-4 321 666	-5 968 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 685 343	-4 316 459	-5 968 000	0
ÅRSRESULTAT		16 425 473	11 047 757	223 100	8 817 100
Overføringer:					
Til annen egenkapital		16 425 473	11 047 757		

BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 724 418, KUNDENR. 728

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	303 099 650	303 099 650
Tomt		77 750 350	77 750 350
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	988 260	763 959
Andre varige driftsmidler	14	51 382	74 972
Miljøbankkonto, øremerket		50 353	88 351
SUM ANLEGGSMIDLER		381 939 995	381 777 282
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		771	0
Forskuddsbetalte kostnader		2 205	0
Andre kortsiktige fordringer	15	146 984	75 283
Energiavregning	19	67 354	7 298
Driftskonto OBOS-banken		1 113 390	614 320
Sparekonto OBOS-banken		786 669	369 531
SUM OMLØPSMIDLER		2 117 373	1 066 432
SUM EIENDELER		384 057 368	382 843 713
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 82 * 5 000		410 000	410 000
Annen egenkapital	16	65 417 092	48 991 619
SUM EGENKAPITAL		65 827 092	49 401 619
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	165 040 000	180 840 000
Borettsinnskudd	18	152 340 000	152 340 000
Avsetning bomiljøtiltak		48 077	87 911
SUM LANGSIKTIG GJELD		317 428 077	333 267 911

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		35 329	139 006
Påløpte renter		766 870	35 177
SUM KORTSIKTIG GJELD		802 199	174 183

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**384 057 368 382 843 713**

Pantstillelse	20	380 850 000	380 850 000
Garantiansvar	21	207 180	173 761

Oslo, 15.04.2024
Styret i Blomstertrappa Borettslag

Ole Petter Pedersen

Marte Jære Brandt Vanitha Marimuthu

Anders Pedersen Nordby

Øyvind Bergerud

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.

INTEKTER

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 867 304
Garasje	114 800
Eiendomsskatt	42 768
Kapitalkostnader på IN-lån	7 161 012
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	549 824
Overført til kapitalkostnader	-7 710 836

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 024 872
--------------------------------------	------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-200
---------	------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 024 672
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd fra Miljøfond OBOS - Uteprosjekt	75 000
Tilskudd utbedring av uteområdet - OBOS Nye Hjem AS	300 000
Kompensasjon fra Veidekke AS - utbedring av regnbed	28 000

SUM ANDRE INNTEKTER	403 000
----------------------------	----------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 946
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-14 946
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 141, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 406
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 124

SUM KONSULENTHONORAR	-30 530
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-126 308
Drift/vedlikehold elektro	-45 688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-455 009
Drift/vedlikehold heisanlegg	-172 956
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 536
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-76 621
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 446
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 806
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-946 371

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-42 805
Renovasjonsavgift	-272 406
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-315 211

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 093
Vaktmestertjenester	-101 954
Vakthold	-55 944
Renhold ved firmaer	-161 618
Snørydding	-59 533
Andre fremmede tjenester	-34 934
Trykksaker	-775
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 141
Andre kontorkostnader	-10 672
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 449
Velferds kostnader	-8 711
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-440 862

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 481
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 974
Andre renteinntekter	1 183
SUM FINANSINNTEKTER	25 638

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 710 836
Andre rentekostnader	-146
SUM FINANSKOSTNADER	-7 710 982

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020	303 099 650
SUM BYGNINGER	303 099 650

Tomten ble anskaffet i 2018.

Gnr.123/bnr.1401

Borettslagets datterselskap Frysjaiparken C2A Boligtomt AS ble besluttet avviklet i desember 2018 som følge av slutføringen av boligprosjektet på selskapets tomt. I samsvar med aksjeloven kapittel 16 ble alle eiendeler verdsatt til virkelig verdi i avviklingsbalansen og regnskapsført tilsvarende ved utdeling til borettslaget.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Utebenker	
Tilgang 2021	92 875
Avskrevet tidligere	-22 919
Avskrevet i år	-18 575
	51 381
Benkebord	
Tilgang 2020	25 029
Avskrevet tidligere	-20 013
Avskrevet i år	-5 015
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	51 382
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-23 590

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning kapitalkostnader IN-lån	38 010
Uoppgjorte kreditnotaer leverandører	108 974
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	146 984

NOTE:**16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 947 092
Egenkapital fra IN tidligere	47 670 000
Egenkapital fra IN 2023	15 800 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	65 417 092

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE:**17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,30%, løpetiden er 40 år

Opprinnelig, 2020	-228 510 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	47 670 000
Nedbetalt i år, IN	15 800 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-165 040 000

Lånet er et serielån/annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.06.2025.

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

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 økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/06-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2025	
2003		250
4010		800
3017		850
1005		900
6002		1 050
1009		1 100
1003		1 250
1008		1 350
1012, 1013, 2007, 3003		1 400
1002, 1006, 4003, 4007		1 450
2008, 2009, 2016		1 500
2002, 3008, 3009, 6001		1 550
3002, 4016, 5003		1 600
4009, 5012		1 650
4002, 4008		1 700
5005		1 750
5004		1 800
101		1 950
1011		2 100
2004, 3004, 3006		2 150
2006, 2015, 3010, 3013, 4006		2 200
1010, 2013, 4004, 5011		2 250
2010, 4017		2 300
3015, 4013		2 350
2012, 4012		2 400
3012, 5009		2 450
3005, 5008		2 550
4005		2 600
2011		2 800
5001		2 850
3011		2 900
1001		2 950
4011, 5013		3 000
2001		3 050
5007		3 100
4001		3 300

5010	3 800
6003	4 850

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-74 885 022
Opprinnelig 2018-2019	-77 454 978
SUM BORETTSINNSKUDD	-152 340 000

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-801 328
SUM INNETEKTER	-801 328

KOSTNADER

Overført Blomstertrappa Eierseksjonssameie	868 682
SUM KOSTNADER	868 682

SUM ENERGIAVREGNING	67 354
----------------------------	---------------

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: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	152 340 000
Pantelån	165 040 000
Beregnete IN-forpliktelser	63 470 000
TOTALT	380 850 000

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

Bygninger	303 099 650
Tomt	77 750 350
TOTALT	380 850 000

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Borettslaget er seksjon 1 i Blomstertrappa ES som utgjør 5576/5777 deler.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Blomstertrappa ES, som utgjør kr. 221.105,-.

som utgjør kr. 207.180,-.

Borettslagets andel i Blomstertrappa ES vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Borettslagets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7486193. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

BLOMSTERTRAPPA ES
ORG.NR. 925 213 659, KUNDENR. 751

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 402 500	550 000	1 952 000	1 100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 402 500	550 000	1 952 000	1 100 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 350	0	-2 332	-2 500
Styrehonorar	4	-16 668	0	-16 668	-16 000
Revisjonshonorar	5	-10 914	-8 375	-6 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-41 000	-20 000	-41 000	-42 500
Konsulenthonorar	6	-3 226	-3 150	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-127 875	0	-230 000	-210 000
Forsikringer		-178 915	-63 703	-182 000	-196 800
Kommunale avgifter	8	-315 690	-323 750	-389 000	-296 500
Energi/fyring	9	-39 513	0	-350 000	-50 000
Andre driftskostnader	10	-3 014	-2 762	-150 000	-51 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-739 166	-421 740	-1 382 000	-884 800
DRIFTSRESULTAT		663 334	128 260	570 000	215 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finanskostnader	11	-42	-55	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-42	-55	0	0
ÅRSRESULTAT		663 293	128 205	570 000	215 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		663 293	128 205		

BLOMSTERTRAPPA ES
ORG.NR. 925 213 659, KUNDENR. 751

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		118 095	112 671
Andre kortsiktige fordringer	12	785	6 569
Energiavregning	13	437 958	0
Driftskonto OBOS-banken		414 650	230 071
SUM OMLØPSMIDLER		971 523	349 311
SUM EIENDELER		971 523	349 311
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		791 498	128 205
SUM EGENKAPITAL		791 498	128 205
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		35	48 482
Energiavregning		0	114 065
Annen kortsiktig gjeld	14	179 990	58 558
SUM KORTSIKTIG GJELD		180 025	221 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		971 523	349 311
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.05.2022
 Styret i Blomstertrappa Es

Ole Petter Pedersen /s/

Solemann Razzaq /s/

Kine Steien /s/

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 10.06.24 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 17.06.24

Selskapsnummer: 728 Selskapsnavn: Blomstertrappa Borettslag

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

Christoffer Tuft er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anja Vesterås og Knut Sverre Røang er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Andre honorar

Andre honorar settes til kr. 15 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtektene punkt 4-1

Endringen legges inn i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Sandkassen fjernes

Styret anbefaler at sandkassen fjernes. Styret får i oppdrag å se etter annen mulig lekeaktivitet for de minste barna i gårdsrommet.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Lyskryss Midtveien og Brobekkveien

Borettslagene tar kontakt med bydel Bjerke.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Bom i bakgårder

Borettslaget setter opp bom i krysset Sjampingjongstien/Lars Husmanns gate, på eget område. Styret pålegges å arbeide for at det blir satt opp bom rett innenfor søppelbrønnene i Lars Husmannsgate, på naboenes område.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Fartsdumper i Kjerreveien

Sette opp fartsdumper ved søppelkassene og øverst i Kjerreveien, i samarbeid med Bekketrappa borettslag som også er grunneier i denne delen av Kjerreveien.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ole Petter Pedersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Øyvind Bergerud

☐ Stein O. Nes

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anja Vesterås

☐ Solemann Razzaq

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Ole Petter Pedersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Øyvind Bergerud

Sak 14 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Eduardo da Silva

☐ Sidsel Meyer



**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.