

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for AKERSBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948817705

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. september kl. 09:00 til 13. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 115.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:

Martin Hagfors velges

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 100

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Christer Antonsen og Liv Ringheim velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 87

Antall stemmer mot vedtaket: 15

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Bygging av sykkelgarasje/skur

Styret ønsker å oppgradere borettslaget med en sykkelgarasje. Garasjen skal bygges på den gruslagte tomten mellom Akersbakken og Fredrikke Qvams gate.

Olabua skal fjernes og garasjen får plass til ca 60-70 vanlige sykler i to etasjer og ca 10 lastesykler. Styret har tidligere kartlagt behovet for en slik garasje og behovet ser ut til å være økende. Se vedleggene til dette forslaget.

Finansiering

Finansiering av sykkelkur forutsetter låneopptak. Borettslaget søker om lån fra OBOS-banken for å dekke deler av utgiftene. Antatt kostnad for sykkelgarasjen er 2,5 millioner kroner. Dette foreslås dekket ved bruk av 500 000 kr av borettslagets oppsparte midler og et låneopptak på ca. 2 millioner kroner. Med en rente på 6,1 % og 30 års nedbetalingstid vil dette tilsvare en økning i felleskostnader på 2%.

Styret mener det er rettferdig at de som benytter seg av sykkelgarasjen betaler en større forholdsmessig andel av kostnadene for bygget, og ønsker derfor å innføre en årlig leie for plass i garasjen. Denne foreslås til 1000 kr/år for vanlige sykler og 2000 kr/år for lastesykler. Resterende kostnader dekkes av borettslaget som fellesskap gjennom økning av fellesutgifter.

Regneeksempel: 1000 kr/år for vanlig sykkel og 2000 kr/år for lastesykkel gir ca. 90 000 kr i leieinntekter. Låneutgifter ca. 150 000 kr, resterende 60 000 kr dekkes over fellesutgiftene og medfører ca. 1% økning i felleskostnader.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 69

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

5. Månedlig utbetaling av honorar til styreleder

Godtgjørelsen for styret er satt til 297 000. Styrets leder ønsker månedlig utbetaling av styrehonorar på kr 7975 og ikke hele honoraret utbetalt en gang i året slik det er i dag. Dette inngår i summen på kr 297 000, forutsatt at denne summen blir vedtatt på ordinær Generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Honorar til styreleder på kr 7975 utbetales månedlig

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 82

Antall stemmer mot vedtaket: 19

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokoll til årsmøte 2025 for AKERSBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948817705

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:

Martin Hagfors er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Arv Håkon Breistøl og Kristin Collett er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- 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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 29

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 297 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 297 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 32

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Digitale låser

Fremmet av: Henrik Nyhus

Jeg ønsker å foreslå en oppgradering av låsesystemet i vårt borettslag ved å installere smartlåser på ytterdørene. Dette vil gi flere fordeler, blant annet:

- Økt sikkerhet med mulighet for midlertidige tilgangsrettigheter og varsler.
- Enkel administrasjon av tilgang for beboere og håndverkere.
- Fleksibilitet ved tilgang til fellesområder.
- Miljøvennlig løsning med færre fysiske nøkler.
- Kan fremdeles benytte dagens nøkler med de fleste løsningene

I forrige borettslag brukte vi noe som het Unloc. Jeg mener dette vil være en positiv endring for oss alle, og jeg håper styret vil vurdere dette forslaget

Styrets innstilling

Styret innser den praktiske fordelene med digitale låser, og mener dette helt klar bør vurderes i fremtiden.

Vi skiftet låser og nøkler i 2023. Med det fikk vi en 10 årig lisens som gjør at ingen låsesmeder kan kopiere disse uten tillatelse. De forrige nøklens lisens hadde utgått for flere år siden.

På bakgrunn av at vi har åtte år igjen av denne lisensen mener styret at det er per nå ikke er nødvendig å oppgradere låsesystemet vårt, selvom et digitalt låsesystem hadde vært med praktisk.

Styret innstilling er at forslaget ikke tas i følge.

Forslag til vedtak:

 **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 56

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder på valg er ekstern. Tilbud ligger vedlagt.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Carl Fredrik Arntzen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Carl Fredrik Arntzen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Maya Bryntesen (56 stemmer)

Liv Ringheim (56 stemmer)

Jacob Ruud (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Maya Bryntesen

Liv Ringheim

Jacob Ruud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Holsve (55 stemmer)

Francis Medeiros-Logeay (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Erik Holsve

Francis Medeiros-Logeay

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Pernille Dvergedal (55 stemmer)

Ingvild Follestad (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Pernille Dvergedal

Ingvild Follestad

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Christer Antonsen (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christer Antonsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Liv Ringheim (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Liv Ringheim



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 45

AKERSBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AKERSBAKKEN 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 5. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/45>

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. Digitale låser
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i AKERSBAKKEN 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.

Forslag til vedtak

Martin Hagfors er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arv Håkon Breistøl og Kristin Collett 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. 0045 Akersbakken Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024-45.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 297 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 297 000

Sak 6

Digitale låser

Forslag fremmet av:

Henrik Nyhus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå en oppgradering av låsesystemet i vårt borettslag ved å installere smartlåser på ytterdørene. Dette vil gi flere fordeler, blant annet:

- Økt sikkerhet med mulighet for midlertidige tilgangsrettigheter og varsler.
- Enkel administrasjon av tilgang for beboere og håndverkere.
- Fleksibilitet ved tilgang til fellesområder.
- Miljøvennlig løsning med færre fysiske nøkler.
- Kan fremdeles benytte dagens nøkler med de fleste løsningene

I forrige borettslag brukte vi noe som het Unloc. Jeg mener dette vil være en positiv endring for oss alle, og jeg håper styret vil vurdere dette forslaget

Styrets innstilling

Styret innser den praktiske fordelene med digitale låser, og mener dette helt klar bør vurderes i fremtiden.

Vi skiftet låser og nøkler i 2023. Med det fikk vi en 10 årig lisens som gjør at ingen låsesmeder kan kopiere disse uten tillatelse. De forrige nøklens lisens hadde utgått for flere år siden.

På bakgrunn av at vi har åtte år igjen av denne lisensen mener styret at det er per nå ikke er nødvendig å oppgradere låsesystemet vårt, selvom et digitalt låsesystem hadde vært med praktisk.

Styret innstilling er at forslaget ikke tas i følge.

Forslag til vedtak

Installere smartlås på ytterdører

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder på valg er ekstern. Tilbud ligger vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl Fredrik Arntzen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jacob Ruud
- Liv Ringheim
- Maya Bryntesen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Holsve
- Francis Medeiros-Logeay

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ingvild Follestad
- Pernille Dvergedal

Vedlegg

1. Valgbrev-45 8.april.pdf

2. Tilbud Akersbakken Borettslag Carl Fredrik Arntzen 2025-2026.pdf

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:

- Christer Antonsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Liv Ringheim
-

Styrets årsrapport

Vi har 2024/2025

Styre har holdt styremøter en gang i måneden og holder daglig kontakt via en digital tråd.

I skrivende stund arbeides det med et dysfunksjonelt avløpsrør fra FQ 23. Det er snakk om både rørbrudd, forvitret kum og svanker i systemet. Dette er et pågående og krevende prosjekt.

Vi har utbedret tre forskjellige tak-lekkasjer og innhentet to tilbud på å bytte alle blekkbeslag. Dette er satt litt på vent inntil kostnad og forsikringsdekning rundt rørprosjektet er budsjettert.

Vi har innhentet og gjennomført overflate oppgradering av alle fire fellesvaskerier. Arbeidet ble utført svært tilfredsstillende av Alfa malermester.

Vi har vært i kontakt med vårt vaktmesterfirma Bygårdservice og fått en oppdatert og klarere tilbud om deres tjenester og forpliktelser.

Vi har montert metallbeslag på alle hoveddører for å øke sikkerheten.

Vi har lagt frem et godt gjennomarbeidet og estetisk tilfredsstillende forslag til en sykkel-garasje, dette ble dessverre nedstemt av beboerne.



Til generalforsamlingen i Akersbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Akersbakken 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 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.



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. Mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

AKERSBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 817 705, KUNDENR. 45

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 fratrasket 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.		1 842 349	1 711 046
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 191 209	1 071 300
Tilbakeføring av avskrivning	13	135 244	79 560
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-989 075	-1 014 602
Innsk. øremerk. bankkto		-8 858	-4 955
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		328 520	131 303
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 170 869	1 842 349

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 354 899	2 113 373
Kortsiktig gjeld	-184 031	-271 024
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 170 868	1 842 349

AKERSBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 817 705, KUNDENR. 45

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 440 412	7 272 180	7 390 000	7 728 494
Andre inntekter		0	150 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 440 412	7 422 180	7 390 000	7 728 494
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-49 748	-32 321	-42 000	-36 000
Styrehonorar	4	-352 825	-219 250	-297 000	-257 150
Avskrivninger	13	-135 244	-79 560	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-11 750	-11 750	-15 000	-16 000
Andre honorarer		0	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-221 545	-210 395	-223 000	-234 000
Konsulenthonorar	6	-282 503	-21 656	-265 000	-265 000
Kontingenter		-30 400	-30 400	-30 400	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-443 790	-1 181 669	-1 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-452 802	-356 842	-395 000	-474 000
Kommunale avgifter	8	-1 887 445	-1 718 828	-1 763 500	-2 013 600
Energi/fyring		-166 569	-181 873	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-326 496	-615 524	-350 000	-330 000
Andre driftskostnader	9	-1 244 671	-1 152 576	-1 300 000	-1 300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 605 788	-5 822 643	-6 030 900	-6 305 750
DRIFTSRESULTAT		1 834 624	1 599 537	1 359 100	1 422 744
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	72 863	50 476	0	0
Finanskostnader	11	-716 279	-578 712	-827 000	-680 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-643 416	-528 236	-827 000	-680 000
ÅRSRESULTAT		1 191 209	1 071 300	532 100	742 744
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		914 263	0		
Reduksjon udekket tap		276 946	1 071 300		

AKERSBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 817 705, KUNDENR. 45

	BALANSE Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	11 853 449	11 853 449
Tomt		630 613	630 613
Andre varige driftsmidler	13	1	135 245
Miljøbankkonto, øremerket		275 161	233 912
SUM ANLEGGSMIDLER		12 759 224	12 853 219
OMLØPSMIDLER			
Andre obligasjoner		606 769	568 311
Driftskonto OBOS-banken		1 187 552	1 017 506
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 956	0
Sparekonto OBOS-banken		546 623	527 556
SUM OMLØPSMIDLER		2 354 899	2 113 373
SUM EIENDELER		15 114 124	14 966 592
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 152 * 100		15 200	15 200
Opptjent egenkapital		914 263	0
Udekket tap		0	-276 946
SUM EGENKAPITAL		929 463	-261 746
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	13 272 498	14 261 573
Borettsinnskudd	15	467 600	467 600
Avsetning bomiljøtiltak	16	260 532	228 141
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 000 630	14 957 314
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		71 544	130 808
Skyldige offentlige avgifter	17	19 578	0
Påløpte renter		33 315	57 989
Påløpte avdrag		59 593	82 227
SUM KORTSIKTIG GJELD		184 031	271 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 114 124	14 966 592
Pantstillelse	18	31 607 700	31 607 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025

Styret i Akersbakken Borettslag

Martin Hagfors/s/

Anders Kartzow/s/

Liv Ringheim/s/

Nina Sletten/s/

Christer Antonsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 390 260
Eiendomsskatt	50 152
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 440 412

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-49 748
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 748

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 352 825.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-262 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 963
PIR2 Oslo AS	-6 040
SUM KONSULENTHONORAR	-282 503

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-210 960
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 052
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-67 925
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-63 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-20 719
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-13 135
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-443 790

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-50 345
Vann- og avløpsavgift	-1 336 916
Feieavgift	-40 528
Renovasjonsavgift	-459 655
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 887 445

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 035
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-528
Driftsmateriell	-30 072
Vaktmestertjenester	-852 682
Renhold ved firmaer	-255 808
Snørydding	-9 050
Andre fremmede tjenester	-79 118
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-380
Bank- og kortgebyr	-2 963
Velferds kostnader	-5 536
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 244 671

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 480
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 925
Renter bank	38 458
SUM FINANSINNTEKTER	72 863

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-378 876
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-337 242
Renter på leverandørgjeld	-161
SUM FINANSKOSTNADER	-716 279

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokførtverdi 1952	1 802 353
Oppskrevet 1972	6 037 900
Ombygging av feielokaler til leil, 2011	1 583 716
2 nye leiligheter, 2014	2 429 479
SUM BYGNINGER	11 853 449

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.218/bnr.3

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler		
Tilgang 2022	167 160	
Avskrevet tidligere	-111 440	
Avskrevet i år	-55 719	1
Tørketrommel		
Tilgang 2014	22 423	
Avskrevet tidligere	-22 422	
Avskrevet i år	-1	0
Tørketrommel 2		
Tilgang 2016	24 069	
Avskrevet tidligere	-24 068	
Avskrevet i år	-1	0
Tørketrommel 3		
Tilgang 2018	57 108	
Avskrevet tidligere	-57 107	
Avskrevet i år	-1	0
Vaskemaskin		
Kostpris	51 881	
Avskrevet tidligere	-51 880	
Avskrevet i år	-1	0
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	51 881	
Avskrevet tidligere	-51 880	
Avskrevet i år	-1	0

Vaskemaskin nr. 3			
Kostpris	52 898		
Avskrevet tidligere	-52 897		
Avskrevet i år	-1		0
Vaskemaskin nr. 4			
Kostpris	53 936		
Avskrevet tidligere	-53 935		
Avskrevet i år	-1		0
Vaskemaskin nr. 5			
Kostpris	41 458		
Avskrevet tidligere	-41 457		
Avskrevet i år	-1		0
Vaskemaskin nr. 6			
Kostpris	58 447		
Avskrevet tidligere	-58 446		0
Vaskemaskin nr. 7			
Tilgang 2018	74 450		
Avskrevet tidligere	-63 810		
Avskrevet i år	-10 640		0
Vaskemaskin nr. 8			
Tilgang 2022	92 438		
Avskrevet tidligere	-23 562		
Nedskrevet i år	-68 876		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-135 244

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003

-20 430 000

Nedbetalt tidligere

11 830 810

Nedbetalt i år

701 229

-7 897 961

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

-4 162 383

Nedbetalt i år

287 846

-5 374 537

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-13 272 498

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-459 800
Tilført tidligere	-8 500
Oppskrevet	-1 802 353
Nedbetalt tidligere	1 803 053
SUM BORETTSINNSKUDD	-467 600

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-260 532
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-260 532

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-13 956
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 622
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-19 578

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	467 600
Pantelån	13 272 498
Påløpte avdrag	59 593
TOTALT	13 799 691

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

Bygninger	11 853 449
Tomt	630 613
TOTALT	12 484 062

Resultatanalyse 2024

Akersbakken Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	7 440 412	7 390 000	-50 412	-1 %
Sum driftsinntekter	7 440 412	7 390 000	-50 412	-1 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-49 748	-42 000	7 748	-18 %
Styrehonorar	-352 825	-297 000	55 825	-19 %
Avskrivninger	-135 244	-90 000	45 244	-50 %
Revisjonshonorar	-11 750	-15 000	-3 250	22 %
Andre honorarer	0	-10 000	-10 000	100 %
Forretningsførerhonorar	-221 545	-223 000	-1 455	1 %
Konsulenthonorar	-282 503	-265 000	17 503	-7 %
Kontingenter	-30 400	-30 400	0	0 %
Drift og vedlikehold	-443 790	-1 000 000	-556 210	56 %
Forsikringer	-452 802	-395 000	57 802	-15 %
Kommunale avgifter	-1 887 445	-1 763 500	123 945	-7 %
Energi/fyring	-166 569	-250 000	-83 431	33 %
TV-anlegg/bredbånd	-326 496	-350 000	-23 504	7 %
Andre driftskostnader	-1 244 671	-1 300 000	-55 329	4 %
Sum driftskostnader	-5 605 788	-6 030 900	-425 112	7 %
Driftsresultat	1 834 624	1 359 100	-475 524	-35 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	72 863	0	-72 863	100 %
Finanskostnader	-716 279	-827 000	-110 721	13 %
Res. finansinnt./-kostnader	-643 416	-827 000	-183 584	22 %
Årsresultat	1 191 209	532 100	-659 109	-124 %

**0045 Akersbakken Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

1.1.1 Navn: Carl Fredrik Arntzen

Adresse: Fornebu forvaltning

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Christer Antonsen

Adresse: Akersbakken 9

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Liv Ringheim

Adresse: Akersbakken 5

Navn: Jacob Ruud

Adresse: Akersbakken 3

Navn: Maya Bryntesen

Adresse: Akersbakken 13

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Francis Medeiros-Logeay

Adresse: Fredrikke Qvams gate 21

2. Navn: Eirik Holsve

Adresse: Akersbakken 13

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Carl Fredrik Arntzen

Adresse: Fornebu forvaltning

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Christer Antonsen

Adresse: Akersbakken 9

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Ingvild Follestad

Adresse: Fredrikke Qvams gt 25

Navn: Pernille Dvergedal

Adresse: Akersbakken 13

F. Andre utvalg

Navn:.....

Adresse:.....

Navn:.....

Adresse:.....

Navn:.....

Adresse.....

Dato...26/3/2025..... I valgkomiteen for Akersbakken Borettslag

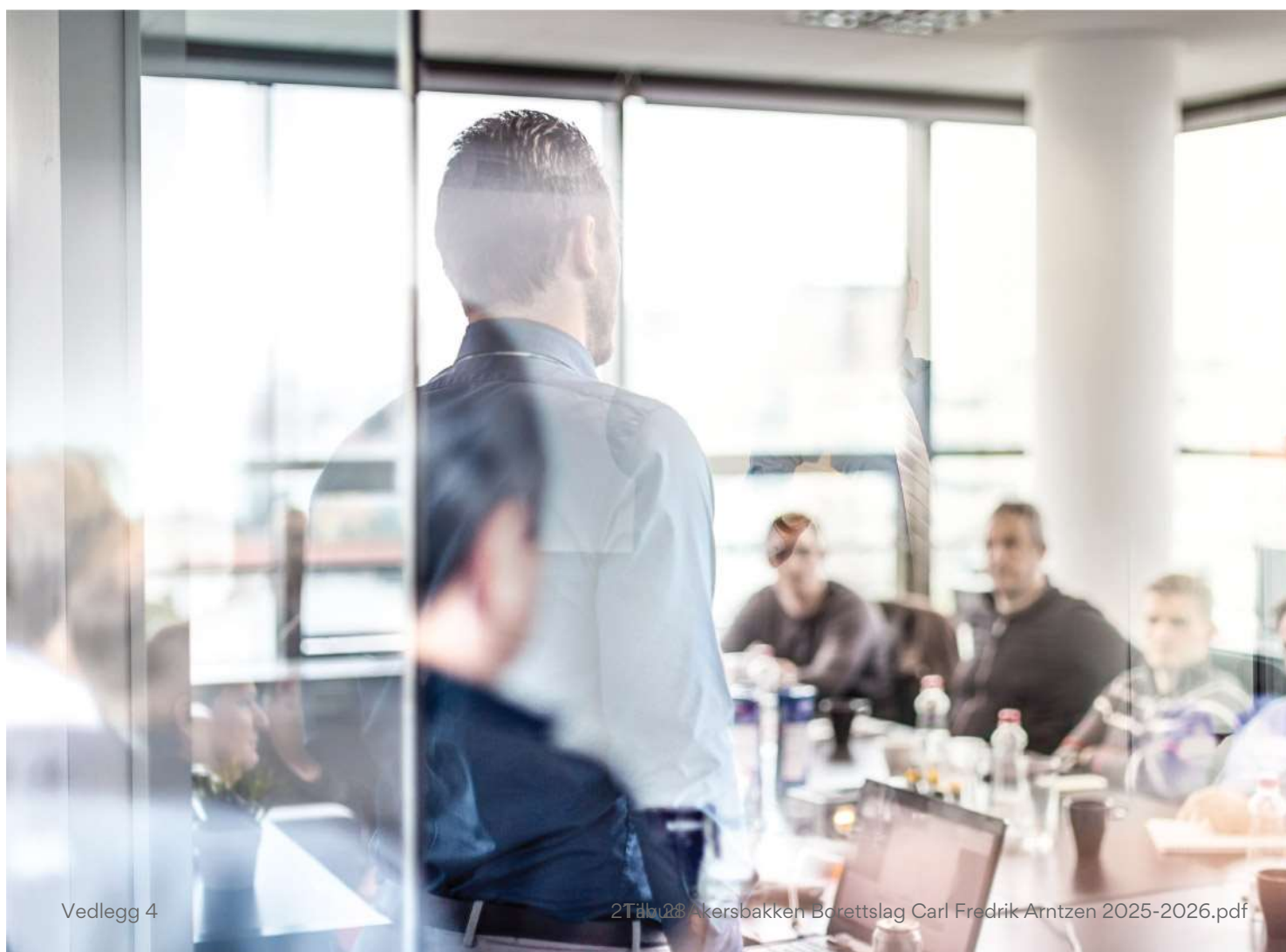
Ingvild Follestad

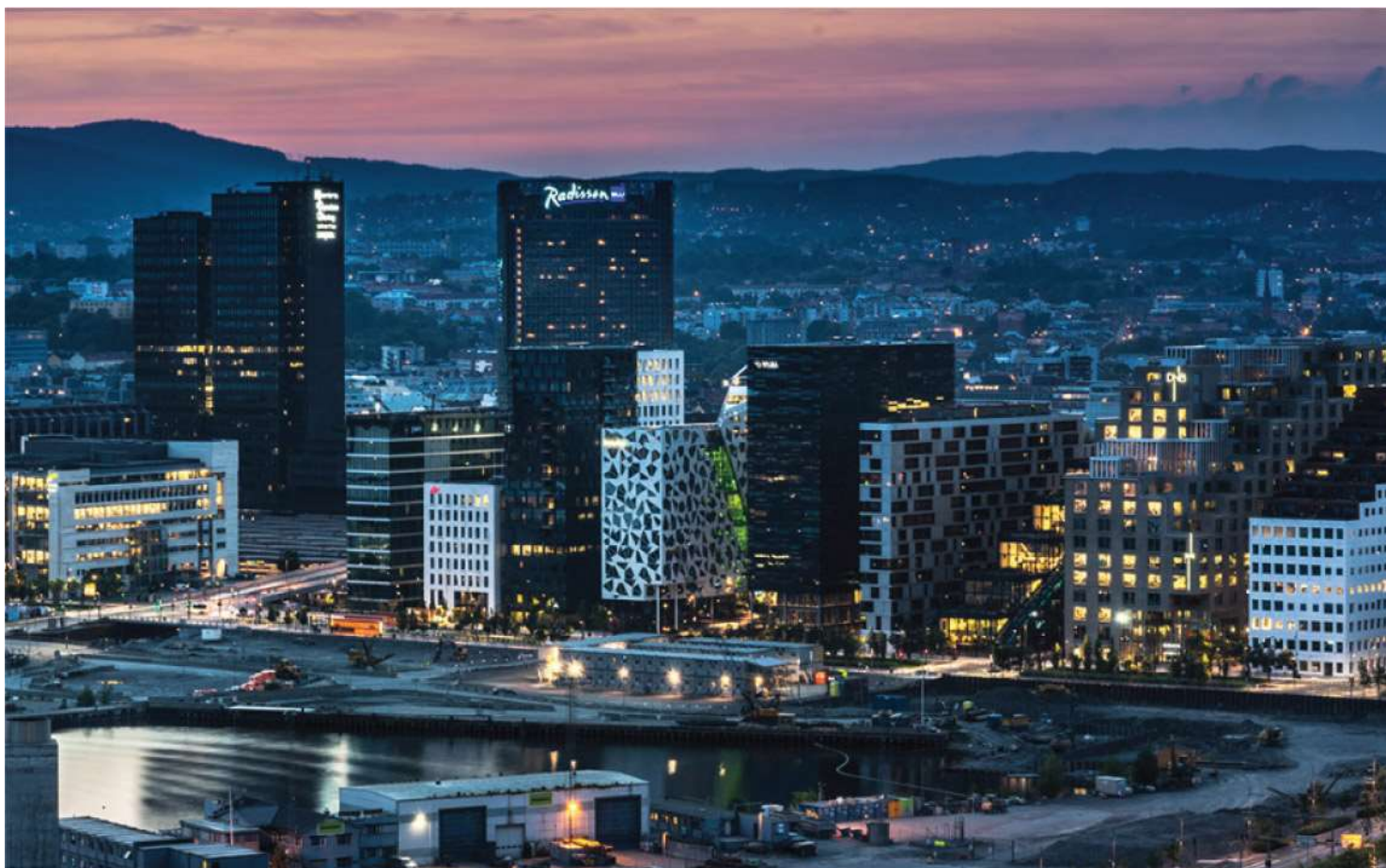
.....

Tilbud ekstern styreledelse

Akersbakken Borettslag

Oslo / 25.03.2025





Hvorfor velge ekstern styreledelse fra Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse på kandidater med solid erfaring fra styrearbeid i boligselskaper**
- **Kandidater er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet, slik at beboerne får svar innen rimelig tid på sine henvendelser**
- **Effektive styremøter, tilpasset styrets øvrige medlemmers tilgjengelighet**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Fornebu Forvaltning har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskap inngår avtale for styreledelse fra Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Styrelederen kan benytte seg av andre eksterne styreledere for å kvalitetssikre beslutninger. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Akersbakken Borettslag org nr 948 817 705 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale

§ 1 Oppdragets varighet

Carl Fredrik Arntzen velges som ekstern styreleder for Akersbakken Borettslag for en periode på ett år fra våren 2025 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for ett år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Akersbakken Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseier med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Borettslaget skal ha styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Akersbakken Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.



§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 216 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, møter med utbygger eller andre, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 290 pr time eks mva.

Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som **Carl Fredrik Arntzen** har hatt som styreleder i Akersbakken Borettslag refunderes etter avtale med styret.

§ 8 Formidlingshonorar

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Akersbakken Borettslag

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 5.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.25

Selskapsnummer: 45 Selskapsnavn: AKERSBAKKEN 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

Martin Hagfors er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arv Håkon Breistøl og Kristin Collett 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 297 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Digitale låser

Installere smartlås på ytterdører

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Carl Fredrik Arntzen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Jacob Ruud

☐ Liv Ringheim

☐ Maya Bryntesen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Erik Holsve

☐ Francis Medeiros-Logeay

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Ingvild Follestad

☐ Pernille Dvergedal

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Christer Antonsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Liv Ringheim



**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.