



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7984

AMMERUD STASJON BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AMMERUD STASJON 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. april kl. 09:00 og lukker 15. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7984>

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. Installering av digital (trådløse) målere for varmtvann og energi.
7. Finansiering av digitale målerer for varmtvann og energi.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AMMERUD STASJON 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

Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eva Mausest 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. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret er satt til kr 90.000 totalt for styremedlemmene, som tidligere vedtatt i 2024. Styreleder honoreres etter egen avtale, for tiden kr 85.000 per år. Dette honoraret kommer i tillegg, da det ble besluttet å engasjere ekstern styreleder i en krevende periode, som reflektert i den ekstraordinære generalforsamlingen i 2024.

Styret har et mål om å kunne gå tilbake til intern styreleder i framtiden når borettslaget er mer stabilt og de mest komplekse sakene er løst. Forutsetningen er at det finnes en egnet kandidat internt. Dette vil på sikt kunne redusere kostnadene knyttet til styrearbeidet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90.000,-

Sak 6

Installering av digital (trådløse) målere for varmtvann og energi.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i lengre tid forsøkt å komme til enighet med utbygger (Fredensborg Bolig) om utskifting av manuelle målere til digitale målere. Vi har foreløpig ikke kommet til enighet om en slik løsning om bytte eller økonomisk kompensasjon. Styret vil jobbe videre med saken. Dagens ordning med manuelle avlesbare målere har vist seg vanskelig å få til å fungere tilfredsstillende. Utfordringer er at borettslaget har høye energi kostnader og styret ønsker at kostnadene skal fordeles etter faktisk bruk hos den enkelte. Vi mener derfor at digitalt avlesbare målere bør monteres før neste fyringssesong. Vi har foreløpig mottatt et tilbud på nye målere. Prisen for dette vil ligge på ca. 350.000,- inkludert montering. Styret vil hente inn flere tilbud før eventuelt inngåelse av oppdrag.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtale om kjøp og montering av digital avlesbare målere for varmtvann og energi. Fullmakten gis med en økonomisk ramme på inntil Nok 400.000,-

Vedlegg

2. energimålere.png

Sak 7

Finansiering av digitale målerer for varmtvann og energi.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret vil foreslå 2 alternativer for finansiering av innstallering av digitale målere for varmtvann og energi.

Alternativ 1: Benytte eksisterende kassakreditt. Alternativ 2: Ta opp nytt lån i OBOS banken som nedbetales gjennom felleskostnadene.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Finansiering av digitale målerer for varmtvann og energi.
- Mot Finansiering av digitale målerer for varmtvann og energi.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Benytte eksisterende kassakreditt.
2. Lånefinansiering gjennom OBOS banken

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Ekstern styreleder velges for ett år. Det opplyses om at dette avviker fra vedtektene.

Innstilling

Ekstern styreleder ønskes å videreføres for ytterligere ett år. Bakgrunnen for dette er at 2024/25 har vært krevende for styret med mange saker og stort ansvar. Det er komplekse saker mot PEAB og Fredensborg Bolig som fortsatt ikke er løst og som vil kreve betydelig innsats også i det kommende året.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Raymond Strand Abrahamsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonathan Ebrahim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Marie Jørgensen
 - Anupam Seth
-

Styrets årsrapport

I inneværende periode har styret i all hovedsak jobbet med reklamasjonssaker mot Fredensborg Bolig. I årsrapporten vil vi redegjøre for status i de viktigste sakene.

Den første saken styret begynte å jobbe med, var å finne ut hvorfor vi tilsynelatende hadde høye utgifter til Oslo kommune på vann- og avløp.

Det ble avdekket at årsaken til de høye avgiftene var at borettslaget også betalte vann- og avløpsavgifter for både næringsseksjonen (Rema 1000) og Ammerudveien 19 (utleieblokken). Årsaken til denne feilen, var at det var feil i Matrikkelen. Det er lang saksbehandlingstid for retting hos Matrikkelenheten, men etter samtaler ble det opprettet en hastesak og borettslaget er nå registrert med riktige arealer.

Videre gikk styret i dialog med Vann- og avløpsetaten og det ble avdekket at Borettslaget betalte avgifter til VAV basert på et beregningsgrunnlag på 9.253 kvm, mens riktig beregningsgrunnlag ifølge VAV er 5.231 kvm. Borettslaget har fått vedtak om tilbakebetaling. Beløpet er tilsammen på ca. NOK 180.000,-

I tillegg medfører dette en innsparing på ca. NOK 250.000,- årlig i vann- og avløpsavgifter til Oslo kommune.

Styret jobber kontinuerlig med å finne ut av årsaken til de høye energiutgiftene. Hafslund/Celsio var på befaring i september og kom med en rapport 17.9. Styret har bedt om redegjørelse og retting.

Salgsprospektet beskriver at forbruket av varmt tappevann og oppvarming skal måles individuelt for hver leilighet og at det skal det foretas en å kontoinnbetaling for varme og varmt vann hver måned, men med individuell avregning en gang i året.

Obos opplyste i juni at de ikke får gjennomført denne avregningen fordi målerne til varmt trappevann og oppvarming ikke lar seg avlese digitalt/fjernavlese.

Dette ble entreprenør og utbygger informert om uten at de har kommet med en forklaring/redegjørelse på dette eller at dette er forsøkt rettet slik at målerne kan fjernavleses.

Styret tok derfor kontakt med Ax Flow som er leverandør av Axiøma energimålere, for å få avklart om det var mulig å få ettermontert en enhet for fjernavlesning. De opplyser at det ikke er mulig å benytte monterte målere til digital måling og fjernavlesning. Målerne som er installert er beregnet for kabling til en felles tavle for avlesing, men styret har fått opplyst av Vangsøy Rørteknikk AS (montør) at slik kabling ikke er foretatt og at de derfor ikke kan avleses.

Styret tok initiativ til manuell avlesing i september. Alle ble oppfordret til å ta foto og legge bildene inn i portalen. Det var kun et tyvetalls eiere som etterkom denne oppfordringen og to representanter fra styret forsøkte ved

flere anledninger å få kontakt med eiere og til og med gå fra dør til dør. Vi har foreløpig konkludert med at det er svært vanskelig, om ikke umulig å gjennomføre individuell avregning av energiforbruket (se egen sak til avstemming i Generalforsamlingen).

Da det nye styret overtok i august var vaktmestertjenesten oppsagt. Det viser seg at det er en del utfordringer med dette. Styret har konkludert med at borettslaget trenger en vaktmester. Styret har omsider fått på plass en ny avtale med vaktmester som inkluderer gartnertjenester. Avtalen er inngått sammen med sameiet (Rema 1000).

Styret avdekket at det ikke var inngått serviceavtale på ventilasjon. Den er nå plass med leverandøren Solland. De foretok nylig en service på anlegget og leverte nye filter til alle leilighetene.

Styret har fått klarhet i at det er Vangsøy Rørteknikk AS som har service- og vedlikehold av fjernvarme og snøsmelteanlegg.

Vi jobber også med å få kontroll på ventilasjonene og varmen i fellesgarasjen/kjelleren. Vi er i dialog med både PEAB/Fredensborg Bolig og eksterne rådgivere for å finne løsninger på dette.

Det ble gjennomført Ett-årsbefaring på fellesarealer i februar og det ble avdekket en rekke feil og mangler som er lovet utbedret av PEAB i løpet av våren 2025.

Styret har kontinuerlig jobbet med å få kontroll på økonomien og budsjettet for 2025 tar høyde for de forventede økte faste kostnadene, men det er lite rom for ekstraordinære kostnader.

Borettslaget må belage seg på høye månedskostnader med kraftig økning på blant annet kommunale avgifter og forsikringspremier, som er noe grunnen til at styret måtte øke fellesutgiftene fra 1.1.25 med 5 prosent.

Styret jobber med å få på plass en avtale om kontroll av parkering på våre fellesareal. Det er mye feilparkering, både foran søppelcontainerne og ved brannoppstillingsplassen. Dette medfører både utfordringer med tilkomst til søppelcontainerne/oppstillingsplassen og ekstra kostnader til Renholdsetaten.

Styret i Ammerud Stasjon Borettslag.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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 2024 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 på kr 47 543 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

7984 AMMERUD STASJON BORETTSLAG

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	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		264 476	288 349	0	0
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		15 931 842	26 421 476	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	207 906 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-16 064 000	-26 452 000	0	0
Innbetalt borettsinnskudd		0	138 634 000	0	0
Kjøp av bygning		0	-271 540 000	0	0
Kjøp av tomt		0	-75 000 000	0	0
Fusjonseffekter		0	6 651	0	0
Andel egenkapital fellesanlegg		-84 775	0		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-216 933	-23 873	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		47 543	264 476	0	0

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	876 203	2 006 073
Kortsiktig gjeld	-828 660	-1 741 597
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	47 543	264 476

AMMERUD STASJON BORETTSLAG
ORG.NR. 929 343 794, KUNDENR. 7984

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		9 446 652	2 974 224	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 428 441	929 805	3 383 000	2 907 000
Innbetalinger		200 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 075 093	3 904 029	3 383 000	2 907 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 513	0	-12 000	-24 000
Styrehonorar	4	-131 300	0	-90 000	-172 500
Revisjonshonorar	5	-11 834	-5 361	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-124 195	-29 486	-115 000	-130 000
Konsulenthonorar	6	-86 920	-53 688	-25 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-455 415	-39 310	-413 000	-492 000
Forsikringer		-96 186	-31 818	-75 000	0
Kommunale avgifter	8	-673 250	-115 655	-645 000	-835 000
Kostnader sameie		-453 686	-134 607	-540 000	-538 000
Energi/fyring	9	-1 002 618	-461 909	-786 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 363	-58 233	-212 000	-249 000
Andre driftskostnader	10	-460 705	-24 179	-299 000	-233 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 756 984	-954 246	-3 224 000	-2 986 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		9 318 109	2 949 783	159 000	-79 500
Innbetalt andel fellesgjeld		16 064 000	26 452 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		25 382 109	29 401 783	159 000	-79 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 897	3 917	0	100
Finanskostnader	12	-9 459 164	-2 984 224	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 450 267	-2 980 307	0	100
ÅRSRESULTAT		15 931 842	26 421 476	159 000	-79 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		15 931 842	0		
Til annen egenkapital		0	26 421 476		

AMMERUD STASJON BORETTSLAG
ORG.NR. 929 343 794, KUNDENR. 7984

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	271 540 000	271 540 000
Tomt		75 000 000	75 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	84 775	0
Aksjer og andeler	14	30 000	30 000
SUM ANLEGGSMIDLER		346 654 775	346 570 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		143 400	0
Forskuddsbetalte kostnader		62 166	60 591
Andre kortsiktige fordringer	15	180 382	65 989
Driftskonto OBOS-banken		483 334	1 379 307
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 633	0
Sparekonto OBOS-banken		4 288	500 186
SUM OMLØPSMIDLER		876 203	2 006 073
SUM EIENDELER		347 530 977	348 576 073
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 59 * 5 000		295 000	295 000
Annen egenkapital	16	42 353 317	26 421 476
SUM EGENKAPITAL		42 648 317	26 716 476
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	165 390 000	181 454 000
Borettsinnskudd	18	138 634 000	138 634 000
Annen langsiktig gjeld	19	30 000	30 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		304 054 000	320 118 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		150 865	417 872
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 700 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	4 554	0
Påløpte renter		49 256	1 323 725
Annen kortsiktig gjeld	21	623 985	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		828 660	1 741 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		347 530 977	348 576 073
Pantstillelse	22	346 540 000	346 540 000
Garantiansvar	23	58	0

Oslo, 27.03.2025
Styret i Ammerud Stasjon Borettslag

Raymond Abrahamsen/s/

Jonathan Ebrahim/s/

Thor Granli/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 inntektføres 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	2 538 432
Akto strøm	585 792
Kabel-TV	211 692
Garasjeleie	46 800
Kameraovervåkning	45 725
Kapitalkostnader på IN-lån	9 429 155
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	17 497
Overført til kapitalkostnader	-9 446 652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 428 441

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 513
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 513

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 131 300.
Dette inkluderer honorar til ekstern styreleder på kr 41 300.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 834.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 170
Takst & BefaringsSenteret AS	-6 750
Anne Helene Aune	-48 125
SUM KONSULENTHONORAR	-86 920

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 937
Drift/vedlikehold elektro	-173 598
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 446
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 612
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 951
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 823
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 049
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-455 415

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-366 533
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-673 250

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-129 947
Fjernvarme	-872 671
SUM ENERGI / FYRING	-1 002 618

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Driftsmateriell	-1 272
Vakthold	-30 200
Renhold ved firmaer	-81 255
Snørydding	-16 000
Andre fremmede tjenester	-116 897
Kontor- og datarekvisita	-207 873
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-1 319
Bank- og kortgebyr	-2 438
Velferdskostnader	-1 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-460 705

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 743
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 121
Andre renteinntekter	33
SUM FINANSINNTEKTER	8 897

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-9 446 652
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-6 868
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 644
SUM FINANSKOSTNADER	-9 459 164

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	271 540 000
SUM BYGNINGER	271 540 000

Gnr.93/bnr.20

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

NOTE: 14

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Ammerud BRL Hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført etter etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1 000. Pålydende: 30. Balanseført verdi: 30 000.
Den samlede aksjekapital i Ammerud BRL Hjemmel ASer på kr 30 000.

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	36 982
Viderefakturert faktura snøsmelteanlegg	143 400
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	180 382

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-162 683
Egenkapital fra IN tidligere	26 452 000
Egenkapital fra IN 2024	16 064 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	42 353 317

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	
Renter 31.12.24: 5,45%. Løpetid 40 år.	
Opprinnelig, 2023	-207 906 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	26 452 000
Nedbetalt i år, IN	16 064 000
	-165 390 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-165 390 000

Lånet er et serielån/annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2033.
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 avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/10-2033
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2033		
40		1000
54		1150
52		1550
22		1750
4		2250
58		2350
43, 44, 45		2450
49, 50		2600
55, 56		2650
26		2800
5, 46		3050
47		3350
18		3400
8, 11		3550
14, 17		3600
20, 59		3650
38		3850
42		3950
1, 32, 35		4000
48		4000
6		4050
12		4150
24, 31		4250
7, 9		4350
13		4400
2, 15, 19		4450
21, 36		4450
10, 25, 27		4550
16, 33		4600
39		4650
34, 41		4800
3		5300

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2023	-138 634 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-138 634 000

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Langsiktig gjeld, Ammerud BRL Hjemmel AS	-30 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 000

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 614
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 940
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 554

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Kreditnota snøsmelteanlegg	-143 400
Renter skyldig utbygger	-480 585
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-623 985

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	138 634 000
Pantelån	165 390 000
Beregnete IN-forpliktelser	42 516 000
TOTALT	346 540 000

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

Bygninger	271 540 000
Tomt	75 000 000
TOTALT	346 540 000

NOTE: 23

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 4079/4899 deler av Ammerud Stasjon Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Ammerud Stasjon

Selskapets andel i Ammerud Stasjon Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Ammerud Stasjon Sameie er inntatt i resultatregnskapet "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.

Til generalforsamlingen i Ammerud Stasjon Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerud Stasjon 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Vedlegg 2 til sak 6. Installering av digital (trådløse) målere for varmtvann og energi.

ENERGIMÅLER

Antall	Vare/NRF nr.	Beskrivelse	Pris pr. stk.	Rabatt
59 stk.	-	QALCOSONIC E4 Kompakt ultralyd energimåler for varme- /kjøleanlegg med flow-sensor i kompositt Avtagbart regneverk (1,2m) med digitalt display (konfigurerbar) Montering: Retur/ horisontalt eller vertikalt Dimensjon/byggelengde: DN15 (1/2") / 110mm Anslutning målerhus: G 3/4" Temperaturområde: 0...90 °C Kontinuerlig gjennomstrømning: Qp 1,5 m3/h (R100) Kapslingsgrad: IP65, Trykkklasse: PN16 Kommunikasjonsmodul: M-bus + LoRaWAN Strømforsyning: Batteri 2 x 3,6V (16 år, utskiftbart) Parvis kalibrerte Pt500 temperaturfølere. (5.2mm/1,5 meter) Følerlomme bestilles separat. MID godkjent iht. EN1434, 2014/32/EU	1 620	netto

VARMTVANNSMÅLER TAPPEVANN

Antall	Vare/NRF nr.	Beskrivelse	Pris pr. stk.	Rabatt
59 stk.	-	QALCOSONIC W1 Kompakt ultralyd flow-/mengdemåler med flow-sensor i kompositt Dimensjon: DN15 (1/2") Anslutning målerhus: G 3/4" Temperatur klasse: T90 Byggelengde: 110mm Kontinuerlig gjennomstrømning: Q3 2,5 m3/h Nøyaktighetsklasse Q3/Q1: R 400 Kommunikasjonsmodul: LoRaWAN Standard krypteringsnøkkel Strømforsyning: batteri (16 år) Kapslingsgrad: IP68 MID godkjent iht. EN1434, 2014/32/EU	1 210	netto

AVLESNINGSSYSTEM (FAKTURERES VIA IOT-SOLUTIONS)

Antall	Vare/NRF nr.	Beskrivelse	Pris pr. stk.	Rabatt
118 stk.	-	Påloggingsgebyr pris pr. måler	500,-	netto
118 stk.	-	Månedspris pr. målepunkt	30,-	netto
1 stk.	-	LoRaWAN Gateway utendørs	15 000,-	netto

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 10.04.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 15.04.25

Selskapsnummer: 7984 Selskapsnavn: AMMERUD STASJON 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

Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Eva Mausest 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 90.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Installering av digital (trådløse) målere for varmtvann og energi.

Styret får fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtale om kjøp og montering av digital avlesbare målere for varmtvann og energi. Fullmakten gis med en økonomisk ramme på inntil Nok 400.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Finansiering av digitale målerer for varmtvann og energi.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For finansiering av digitale målerer for varmtvann og energi.

☐ Mot finansiering av digitale målerer for varmtvann og energi.

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Benytte eksisterende kassakreditt.

☐ Lånefinansiering gjennom OBOS banken

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Raymond Strand Abrahamsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jonathan Ebrahim

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne Marie Jørgensen

☐ Anupam Seth



**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.