



Årsmøte 2022

Stovnersletta Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 18. mars 2022

Velkommen til årsmøte i Stovnersletta Boligsameie

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 15. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5726>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppussingstider (kun vedr banking, boring, o.l) Endring i Husordensregler
6. Terrasseglassering
7. Grunnkasser for grønnsaker og blomster
8. Planting av Trær
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stovnersletta Boligsameie

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Mustapha Salameh og Annie Rahman er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 5726 Årsrapport klar.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000. Likt som forrige år.

Styrets innstilling

Ettersom det har vært like mye å gjøre. Dermed har styret valgt å opprettholde godtgjørelsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000.

Sak 5

Oppussingstider (kun vedr banking, boring, o.l) Endring i Husordensregler

Forslag fremmet av: Lasse Bjørvåg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Oppussing ønskes ikke etter klokken 16:00.

Ifølge Husordensreglene nå; Banking, boring i forbindelse med oppussing/vedlikehold, musikk og annet støy må ikke finne sted etter kl. 21:00 på hverdager. På lørdager ikke etter kl. 18:00. På søndag og helligdager er slikt arbeid/aktivitet ikke tillatt.

Ønske:

Banking, boring i forbindelse med oppussing/vedlikehold må ikke finne sted etter kl. 16:00 på hverdager.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til saken er delt, ettersom det kan være uaktuelt for flere beboere å ta seg fri fra jobben sin eller å leie inn folk for å gjøre jobben. Styret anbefaler å beholde enten tidligere klokkeslett for oppussing (ved. banking og boring), men at de følges opp strengt. Eventuelt at oppussing (banking/boring osv.) kan begrenses til tidligere på kvelden; 20:00.

Forslag til vedtak

Banking, boring i forbindelse med oppussing/vedlikehold, musikk og annet støy må ikke finne sted etter kl. 16:00 på hverdager. På lørdager ikke etter kl. 18:00. På søndag og helligdager er slikt arbeid/aktivitet ikke tillatt.

Sak 6

Terrasseglassering

Forslag fremmet av: Qaisar Farooq

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Hvert centimeter teller og jeg mener at innglassering av terraser kan gi høyre pris for våre leiligheter i stovnersletta boligsameie men samtidig ønsker jeg at dette skal være fritt valg og hvis en seksjonseier ønsker innglassering av sitt terrasse(r) så skal han betale sjøl sånn at ikke ytterlig felleskostnader går opp.(akkurat som alle betalte for vinduer,dører,glass,sjøl)Innglasserte terraser kan brukes som hobbyrom,treningsrom,bibliotek eller bare et oppholdsrom.Innglassering kan åpnes som vanlig terrasse også,og da skal det brukes glass og ikke plastikk forbedre kvalitet.Stovnerslettta borettslag (styret)innhenter rimelig pris for innglassering av terraser ved å informere om antall seksjonseiere og fler i borettslaget kommer til å innglassere sine terraser.

Styrets innstilling

Innglassing av balkonger er fasadeendring og medfører søknadsplikt til Plan og Byggsetaten. Seksjonseier må selv sende søknad og selv bekoste dette. Hvis dette forslag får 2/3 flertall, vil det bli tilføyet i vedtektene under vedlikehold: Seksjonseier som har innglasset sin balkong må ta alle kostnader for vedlikehold og utskiftninger. Styret vil også utarbeide et skriv for utforming, slik at evt innglassing av balkonger skal være likt utformet og system.

Hvis denne Saken blir vedtatt, må Styret utarbeide et skriv med utforming slik at innglassing og balkong ha lik system for alle. Dette skal også nedskrives i vedtektene.

Forslag til vedtak

Det skal være lov å innglassere (ikke plastikk)terrasser/balkonger i stovnerslettaboligsameie ved at seksjonseier betaler kostnaden for innglassering sjøl.Det skal ikke være krav at alle terrasser/balkonger skal innglasseres.

Sak 7

Grunnkasser for grønnsaker og blomster

Forslag fremmet av: Shabnam Sharifi

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er fint i vår og sommer ha med kasser for å plante grønnsaker og blomster som mange steder har i Oslo.

Styrets innstilling

Styret fraråder dette, ettersom dette medfører ekstra plikter. Styret må dermed innhente en gartner for jobben, noe som medfører ekstra kostnader for boligsameiet.

Forslag til vedtak

Grønnslo

Sak 8

Planting av Trær

Forslag fremmet av: Shabnam Sharifi

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I nabolaget vi har mangler på noen trær som i vår kommer med blomster og lukte godt som Syrinslekta og Jasmintre.

Styrets innstilling

Styret fraråder dette, ettersom veksten av trær medfører ekstra plikter. Styret må dermed innhente en gartner for jobben, noe som medfører ekstra kostnader for boligsameiet.

Forslag til vedtak

Tre

Vedlegg

2. A93D628F-6C77-4309-B745-258F55799CBA.jpeg

3. 0EB522BE-F87C-4989-9B7C-025515DC19E8.jpeg

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Tahir Majid**

Er en oppegående person, med bakgrunn i å drive bedrift i mange år. Noe som styrker personen til å ta tak i stillingen på en effektiv måte, og innehar også god tidskapasitet for å innta stillingen. Styret anser personen som en god kandidat.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Annie Rahman**

Har vært varamedlem i et år, og er positivt innstilt til å komme inn i Styret som Styremedlem.

- **Qaisar Farooq**

Fordi jeg har bodd her i alle år, og ønsker å gjøre stovnersletta enda bedre sted å bo. Jeg ønsker å jobbe for et godt og bedre miljø på borettslaget. Jeg er opptatt av at våre garasjeanlegg ikke skal brukes for dop/dopsalg, (har sjøl ringt politiet flere ganger) ønsker ingen kriminalitet på vårt borettslag og våre arealer. Det skal vises respekt til ALLE uansett hudfarge og alder. Strengere tiltak for de seksjonseiere som ikke følger opp vedtekter og regler.

- **Rashid Mahmood**

Er med i styret i Nordre Gran Borettslag, og har dermed erfaring i styrearbeid. Er positivt innstilt på å kunne bistå i styret i Stovnersletta Boligsameie.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Jawad Akhtar**

Har erfaring i Styret og kan bistå ved behov.

- **Marcin Sylwester Gradzik**

Det er fordi jeg er systematisk, orden. ansvarlig, tar initiativ og arbeidsom.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------|--------------------|
| Leder | Jawad Akhtar | Stovner Senter 30 |
| Styremedlem | Lasse Bjørvåg | Stovner Senter 30 |
| Styremedlem | Baljinder Kaur | Stovner Senter 22 |
| Styremedlem | Tom-Andre Rommerud | Stovner Senter 22 |
| Styremedlem | Auzer Tahir | Stovner Senter 22 |
| Varamedlem | Ali Saad Al-Marid | Kalbakkveien 13 C |
| Varamedlem | Hilde Launy | Stovner Senter 26 |
| Varamedlem | Annie Rahman | Veitvetsvingen 1 C |

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Stovnersletta Boligsameie

Sameiet består av 186 seksjoner.

Stovnersletta Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988230057, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Stovner Senter 18
Stovner Senter 22
Stovner Senter 24
Stovner Senter 26
Stovner Senter 28
Stovner Senter 30
Stovner Senter 32

Gårds- og bruksnummer:

99 109

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Stovnersletta Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Gjennomførte oppgaver/saker styret har hatt i 2021/2022:

- Garasjeoppfølging – Ny garasjeansvarlig
- Innhenting av informasjon av priser på jobber for Boligsameiet.
- Innhenting av informasjon vedrørende Garasjeanlegg for EL-bil.
- Ny avtale med Telia i 2021 vedrørende TV/Internett ble gjennomført.
- Renhold og vaske klager ble tatt tak i, med firmaet vi har avtale med.
- Service av kamera i garasje/uteområde.
- Klage om dårlig ventilasjon → involvert Aktiv Ventilasjon i uke 9
- Klager pga. støy i leiligheter.
- Klager vedrørende søppelkasting utenfor containere.
- Klager vedrørende ulovlig opphold i garasjeanlegg.
 - Vi har hatt tett kontakt med Politiet.
 - Ungdommer ble tatt av politiet, og politiet har holdt ungdommen ute.
- Diverse Forsikringsaker.
- Elektriske varmekabler foran oppgang 30 er aktive igjen.
- Generell styreansvar;
 - F.eks. spørsmål om diverse ting
 - Telefonsamtaler
 - Email
 - Styremøter

Annen Info:

- Portsystem for garasje 2021(felles brikkesystem for oppganger/garasje) ble ikke gjennomført ettersom kostnadene ble større enn forventet.

- Portåpner for garasjedørene kan kanskje kjøpes hos Portservice. Ta gjerne kontakt med garasjeansvarlig for ordningen. Styret har også innhentet informasjon for mulighet til å åpne garasjedørene via mobil, som informeres nærmere om ved aktivering.

- Styret har fått til å registrere gjesteparkering over nett. De kan bruke følgende side:
www.gjest.pservice.no Brukernavn = Stovnersletta Passord = Stovnersletta

Nye prosjekter vil tas etter behov. Prosjekt for 2022:

- Rens av ventilasjonskanaler tas i uke 9.

- Garasjearbeid

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 005 810.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 028 948.

Resultat

Årets resultat på kr 1 784 336 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 322 982.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 630 000 til normalt drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stovnersletta Boligsameie.

Lån

Stovnersletta Boligsameie har 1 lån i OBOS-banken.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Stovnersletta Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stovnersletta Boligsameie.

| | |
|---|--|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2021Resultatregnskap 2021Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |
|---|--|

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

STOVNERSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 230 057, KUNDENR. 5726

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 6 953 830 | 6 784 929 | 6 786 000 | 7 375 000 |
| Garasjer | 10 | 1 046 910 | 1 288 285 | 900 000 | 900 000 |
| Salg anleggsmidler | | 0 | 3 445 626 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 5 070 | 19 500 | 20 000 | 5 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 8 005 810 | 11 538 341 | 7 706 000 | 8 280 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -49 350 | -38 858 | -54 300 | -52 300 |
| Styrehonorar | 5 | -350 000 | -350 000 | -350 000 | -350 000 |
| Avskrivninger | 14 | -239 751 | -239 751 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -17 864 | -19 154 | -20 000 | -22 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -24 000 | -20 000 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -237 660 | -231 075 | -238 000 | -248 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -41 587 | -19 291 | -80 000 | -60 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -213 619 | -583 292 | -730 000 | -630 000 |
| Forsikringer | | -796 299 | -664 483 | -689 000 | -830 000 |
| Festeavgift | | -138 972 | -138 972 | -156 000 | -160 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 292 439 | -1 275 386 | -1 291 000 | -1 331 000 |
| Garasjer | 10 | -285 918 | -300 287 | -270 000 | -270 000 |
| Energi/fyring | | -59 554 | -26 598 | -200 000 | -200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -600 315 | -542 546 | -560 000 | -640 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -705 621 | -758 972 | -949 100 | -892 100 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -5 028 948 | -5 212 664 | -5 607 400 | -5 685 400 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 976 862 | 6 325 677 | 2 098 600 | 2 594 600 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 3 103 | 7 388 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -1 195 630 | -1 419 524 | -1 203 000 | -1 121 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 192 527 | -1 412 136 | -1 203 000 | -1 121 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 784 336 | 4 913 541 | 895 600 | 1 473 600 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 1 784 336 | 4 913 541 | | |

STOVNERSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 230 057, KUNDENR. 5726

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 1 888 849 | 2 128 600 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 888 849 | 2 128 600 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 58 535 | 50 759 |
| Kundefordringer | | 0 | 5 661 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 166 056 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 100 000 |
| Energiavregning | 15 | 145 749 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 002 400 | 1 734 936 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 411 663 | 410 773 |
| Sparekonto OBOS-banken II | 16 | 3 089 | 3 082 |
| Innestående i andre banker | | 19 942 | 3 747 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 807 434 | 2 308 959 |
| SUM EIENDELER | | 4 696 283 | 4 437 559 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 17 | -39 550 353 | -41 334 688 |
| SUM EGENKAPITAL | | -39 550 353 | -41 334 688 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 43 762 183 | 45 181 355 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 43 762 183 | 45 181 355 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|----------------------------------|----|----------------|----------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 116 912 | 65 549 |
| Leverandørgjeld | | 269 572 | 159 655 |
| Påløpte renter | | 6 834 | 6 666 |
| Energiavregning | | 0 | 296 522 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 91 134 | 62 500 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 484 452 | 590 892 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 4 696 283 4 437 559

| | | | |
|---------------|--|---|---|
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __. __. 2022

Styret i Stovnersletta Boligsameie

Jawad Akhtar/s/

Lasse Bjørvåg/s/

Baljinder Kaur/s/

Tom-andre Rommerud/s/

Auzer Tahir/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 5 910 898 |
| Vedlikeholdsfond | 758 772 |
| Trappevask | 284 160 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 6 953 830 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|--------------|
| BOD | 3 500 |
| Gebyr | 1 500 |
| Regnskapskorrigeringer | 70 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 5 070 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -49 350 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -49 350 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 350 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 864.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -12 000 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -29 587 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -41 587 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -53 578 |
| Drift/vedlikehold VVS | -34 442 |
| Drift/vedlikehold elektro | -8 353 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -49 722 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -27 524 |
| Egenandel forsikring | -40 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -213 619 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -847 854 |
| Renovasjonsavgift | -444 584 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 292 439 |

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

| | | |
|--|----------|------------------|
| Innkrevde felleskostnader parkering | 376 585 | |
| Reduksjon for ledige parkeringsplasser | -27 265 | 349 320 |
| Innkrevde felleskostnader garasjer | 809 500 | |
| Reduksjon for ledige garasjeplasser | -211 910 | 597 590 |
| Salg av 1 garasjeplasser á kr 100 000 | | 100 000 |
| SUM INNETEKTER GARASJER | | 1 046 910 |

KOSTNADER GARASJER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Drift/vedl.hold | -11 708 |
| Administrasjon | -18 750 |
| Elektrisk energi | -271 152 |
| Driftskostnader | -9 683 |
| Div. uspesifisert | 25 375 |
| SUM KOSTNADER GARASJER | -285 918 |

| | |
|---------------------|----------------|
| SUM GARASJER | 760 992 |
|---------------------|----------------|

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -84 565 |
| Driftsmateriell | -5 059 |
| Vaktmestertjenester | -394 189 |
| Vakthold | -6 248 |
| Renhold ved firmaer | -175 002 |
| Andre fremmede tjenester | -295 |
| Trykksaker | -3 263 |
| Andre kontorkostnader | -7 679 |
| Telefon, annet | -3 463 |
| Porto | -15 495 |
| Kontingenter | -2 050 |
| Bank- og kortgebyr | -6 098 |
| Konstaterte tap | -2 217 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -705 621 |

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 897 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 239 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 897 |
| Andre renteinntekter | 70 |
| SUM FINANSINNEKTER | 3 103 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -1 195 630 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 195 630 |

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---------------------|-----------|---------|
| Traktor | | |
| Tilgang 2007 | 197 763 | |
| Avskrevet tidligere | -197 762 | |
| | | 1 |
| Garasjeanlegg | | |
| Tilgang 2013 | 1 052 966 | |
| Avskrevet tidligere | -421 184 | |
| Avskrevet i år | -52 648 | |
| | | 579 134 |

| | | |
|---|-----------|------------------|
| Avfallsanlegg | | |
| Tilgang 2019 | 1 130 125 | |
| Avskrevet tidligere | -226 026 | |
| Avskrevet i år | -113 013 | |
| | | 791 086 |
| Varmepumpe | | |
| Tilgang 2019 | 740 898 | |
| Avskrevet tidligere | -148 180 | |
| Avskrevet i år | -74 090 | |
| | | 518 628 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 1 888 849 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -239 751 |
| NOTE: 15 | | |
| ENERGI AVREGNING | | |
| INNETEKTER | | |
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | | -883 668 |
| SUM INNETEKTER | | -883 668 |
| Techem, serviceavgift | | 104 566 |
| Strømkostnad | | 939 028 |
| SUM KOSTNADER | | 1 043 594 |
| Uoppgjorte avregninger, gjøres opp i 2022 | | -14 177 |
| SUM ENERGI AVREGNING | | 145 749 |

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: 16

SPAREKONTO OBOS-BANKEN II

Sparekonto i OBOS-banken II er avsatte midler som kun skal brukes til formål som sameiermøtet har fastsatt.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 25 år.

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2019 | -49 966 262 |
| Nedbetalt tidligere | 4 784 907 |
| Nedbetalt i år | 1 419 172 |
| | -43 762 183 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -43 762 183 |

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|----------------|
| Depositumskonto garasjenøkler | -78 700 |
| Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap | -12 434 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -91 134 |

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har kontortid hverdager mellom kl. 18 og kl. 20. Styrerrommet har e-post stovnersletta@styrerrommet.no. Se Stovnersletta Boligsameies hjemmeside på www.stovnersletta.no 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Stovnersletta Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Noir Eiendom AS som kan kontaktes på telefon 939 38 200 (Jan A. Årskog).

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Sameiet har garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med Garasjeansvarlig.

Kontakt til garasjeansvarlig: Auzer Tahir, mobil 93818597 og epost:

garasje.stovnersletta@hotmail.com

Nøkler/skilt

Nøkler/rekvisisjon kan kjøpes/bestilles hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Skomaker på Stovner Senter.

Garasje (port / gjesteparkering)

- Portåpner for garasjedørene kan kanskje kjøpes hos Portservice. Ta gjerne kontakt med garasjeansvarlig for ordningen. Styret har også innhentet informasjon for mulighet til å åpne garasjedørene via mobil, som informeres nærmere om ved aktivering.

- Styret har fått til å registrere gjesteparkering over nett. De kan bruke følgende side:

www.gjest.pservice.no Brukernavn = Stovnersletta Passord = Stovnersletta

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 868074. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Stovnersletta Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Vedlegg 2 til sak 8. Planting av Trær



Vedlegg 3 til sak 8. Planting av Trær



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 15.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.03.22

Selskapsnummer: 5726 **Selskapsnavn:** Stovnersletta Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mustapha Salameh og Annie Rahman er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 350 000.

For

Mot

Sak 5 Oppussingstider (kun vedr banking, boring, o.l) Endring i Husordensregler

Banking, boring i forbindelse med oppussing/vedlikehold, musikk og annet støy må ikke finne sted etter kl. 16:00 på hverdager. På lørdager ikke etter kl. 18:00. På søndag og helligdager er slikt arbeid/aktivitet ikke tillatt.

For

Mot

Sak 6 Terrasseglassering

Det skal være lov å innglassere (ikke plastikk)terrasser/balkonger i stovnerslettaboligsameie ved at seksjonseier betaler kostnaden for innglassering sjøl.Det skal ikke være krav at alle terrasser/balkonger skal innglasseres.

For

Mot

Sak 7 Grunnkasser for grønnsaker og blomster

Grønnslo

For

Mot

Sak 8 Planting av Trær

Tre

For

Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Tahir Majid

Styremedlem (3 skal velges)

Annie Rahman

Qaisar Farooq

Rashid Mahmood

Varamedlem (2 skal velges)

Jawad Akhtar

Marcin Sylwester Gradzik



**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.