



Årsmøte 2022

0682 Stenbråtlia Borettslag

Til andelseierne i Stenbråtlia Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Stemmegivning foretas via Vibbo i tidsrom fra torsdag 02.06.2022 til søndag 05.06.2022 kl 18.00.

Oppstartsmøte/beboermøte i forbindelse med generalforsamlingen avholdes torsdag 02.06.2022 kl. 18.00 i Stenbråten skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Stenbråtlia Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Stenbråtlia Borettslag
avholdes med stemmegivning foretas via Vibbo i tidsrom
fra torsdag 02.06.2022 til søndag 05.06.2022 kl 18.00.
Oppstartsmøte/beboermøte i forbindelse med generalforsamlingen
avholdes torsdag 02.06.2022 kl. 18.00 i Stenbråten skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sak fra OBOS – vedtektsendring
- B) Forslag fra Styret: Vedtektsendring 8-2 Styrets oppgaver
- C) Forslag fra styret: Vedtektsendring valgkomite
- D) Forslag fra styret: Honorar til valgkomiteen
- E) Forslag fra Torbjørn Bonsaksen Vestbøstad: Sette ned en gruppe som kartlegger energi- og klimatiltak
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 02.05.2022
Styret i Stenbråtlia Borettslag

Gaute Holmin Olav Stanly Kyrvestad Marius Lisø Ahsin Shafiq Sheikh Marianne
Tidemann-Andersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gaute Holmin	Stenbråtveien 85 A
Nestleder	Olav Stanly Kyrvestad	Stenbråtveien 71 D
Styremedlem	Marius Lisø	Stenbråtveien 81 D
Styremedlem	Ahsin Shafiq Sheikh	Stenbråtveien 73 B
Styremedlem	Marianne Tidemann-Andersen	Stenbråtveien 73 A
Varamedlem	Ina Marie Bekkevold-Jernberg	Stenbråtveien 83 C
Varamedlem	Bjørg Iren Myrvoll	Stenbråtveien 81 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Gaute Holmin	Stenbråtveien 85 A

Varadelegert

Valgkomiteen

Andreas Karlsen	Stenbråtveien 83 D
Lars Eivind Lervåg	Stenbråtveien 85 B

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

Generelle opplysninger om Stenbråtlia Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Stenbråtlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914146534, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Stenbråtveien 65-87
 Stenbråtveien 67 A,b,c,d
 Stenbråtveien 69 A,b
 Stenbråtveien 71 A,b,c,d
 Stenbråtveien 73 A,b,c
 Stenbråtveien 75 A,b,c
 Stenbråtveien 77 A,b
 Stenbråtveien 79 A,b,c,d
 Stenbråtveien 81 A,b,c,d
 Stenbråtveien 83 A,b,c,d
 Stenbråtveien 85 A,b
 Stenbråtveien 87

Gårds- og bruksnummer:

180 603

Første innflytting skjedde i 2014. Tomten, kjøpt i 2014 er på 13 732 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Stenbråtlia Borettslag 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. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 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 3 946 051,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvikling av flat elbil-tillegg og overgang til fakturering etter forbruk. I tillegg medførte konkurs av Energico at varmtvannsberedere først ble fakturert i 2022 og inntekten mangler derfor i regnskapsåret 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 10 135 827,-.

Arbeid med demontering av solfangere og utbetaling av erstatningsbeløp er bakgrunn for avvik under «drift og vedlikehold». I tillegg har energikostnader økt.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 813 263,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 400 000,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr -7 213 263,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 871 477,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 1,5 % 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 er budsjettert med kr 136 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stenbråtlia Borettslag.

Lån

Stenbråtlia Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2022 er budsjettert med 71 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 6 % fra 01.03.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Stenbråtlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stenbråtlia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 borettslaget 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.

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 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 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>.

Oslo, 10. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STENBRÅTLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 914 146 534, KUNDENR. 682

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	12 739 176	1 474 532	12 739 176	3 871 478
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-6 813 263	14 151 084	1 758 000	1 684 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 15 977	15 977	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 660 412	-1 456 417	-1 666 000	-1 639 000
Red. annen langs. gjeld	-10 000	-10 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -400 000	-1 436 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-8 867 698	11 264 644	92 000	45 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 871 477	12 739 176	12 831 176	3 916 478
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	5 038 932	12 789 654		
Kortsiktig gjeld	-1 167 455	-50 478		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 871 477	12 739 176		

STENBRÅTLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 914 146 534, KUNDENR. 682

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 480 674	2 564 614	2 495 376	2 437 416
Innkrevde felleskostnader	2	1 398 234	1 432 426	1 449 624	1 454 584
Andre inntekter	3	67 143	11 336 000	420 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 946 051	15 333 040	4 365 000	4 042 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-5 640	-6 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-40 000	-45 000	-60 000
Avskrivninger	14	-15 977	-15 977	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 125	-4 250	-5 000	-5 000
Andre honorarer		-45 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-69 300	-67 610	-69 000	-71 000
Konsulenthonorar	7	-80 422	-245 215	-30 000	-60 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-9 005 315	-152 856	-638 000	-205 000
Forsikringer		-126 857	-115 668	-120 000	-136 000
Kommunale avgifter	9	-334 402	-328 744	-333 000	-343 000
Energi/fyring		-104 295	-56 311	-60 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-189 448	-179 999	-185 000	-195 000
Andre driftskostnader	10	-78 082	-77 635	-56 000	-61 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 135 827	-1 296 705	-1 554 000	-1 241 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-6 189 776	14 036 335	2 811 000	2 801 000
Innbetalt andel fellesgjeld		400 000	1 436 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		-5 789 776	15 472 335	2 811 000	2 801 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 744	7 946	0	0
Finanskostnader	12	-1 038 231	-1 329 196	-1 053 000	-1 117 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 023 487	-1 321 250	-1 053 000	-1 117 000
ÅRSRESULTAT		-6 813 263	14 151 084	1 758 000	1 684 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	14 151 084		
Fra annen egenkapital		-6 813 263	0		

STENBRÅTLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 914 146 534, KUNDENR. 682

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	166 537 500	166 537 500
Tomt		6 112 500	6 112 500
Andre varige driftsmidler	14	43 794	59 771
SUM ANLEGGSMIDLER		172 693 794	172 709 771
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 512	0
Forskuddsbetalte kostnader		126 047	116 865
Andre kortsiktige fordringer	15	230 778	5 366
Driftskonto OBOS-banken		135 885	93 457
Sparekonto OBOS-banken		4 538 710	12 573 966
SUM OMLØPSMIDLER		5 038 932	12 789 654
SUM EIENDELER		177 732 726	185 499 424
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 5000		170 000	170 000
Annen egenkapital	16	42 049 667	48 862 930
SUM EGENKAPITAL		42 219 667	49 032 930
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	65 250 605	67 311 017
Borettsinnskudd	18	69 060 000	69 060 000
Annen langsiktig gjeld	19	35 000	45 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		134 345 605	136 416 017
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 161 270	36 827
Påløpte renter		6 185	5 812
Annen kortsiktig gjeld		0	7 839
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 167 455	50 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		177 732 726	185 499 424

Pantstillelse	20	174 650 000	174 650 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2022
Styret i Stenbråtlia Borettslag

Gaute Holmin

Marius Lisø

Ahsin Shafiq Sheikh

Marianne Tidemann-Andersen

Olav Stanly Kyrvestad

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side 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	1 384 992
Strøm elbil	11 750
Eiendomsskatt	1 492
Kapitalkostnader på IN-lån	2 478 377
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 297
Overført til kapitalkostnader	-2 480 674
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 398 234

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm elbil (utfakturert manuelt)	57 143
Tilskudd lekeplass	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	67 143

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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 60 000.

I tillegg så er det utbetalt ekstraordinært styrehonorar kr 45 000 til reklamasjonsutvalget.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-46 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 985
SUM KONSULENTHONORAR	-80 422

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Energico AS kontraktens totalsum kr 3 728 666 eks.mva	-3 345 409
Energico AS kontraktens totalsum kr 159 600 eks.mva	-203 225
Energico AS kontraktens totalsum kr 167 374 eks.mva	-252 038
Utfakturering varmtvannsbereder til andelseiere i 2022	224 300
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 576 372
Drift/vedlikehold bygninger	-8 613
Drift/vedlikehold elektro	-260 355
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-136 971
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 922 992
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 659
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-82 354
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 005 315

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 496
Vann- og avløpsavgift	-209 290
Renovasjonsavgift	-123 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-334 402

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding/gressklipping	-61 939
Andre fremmede tjenester	-2 463
Trykksaker	-1 022
Andre kontorkostnader	-328
Telefon, annet	-2 336
Porto	-722
Bank- og kortgebyr	-2 493
Velferdskostnader	-6 779
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 082

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 744
SUM FINANSINNTEKTER	14 744

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 014 245
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-23 986
SUM FINANSKOSTNADER	-1 038 231

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2014	166 537 500
SUM BYGNINGER	166 537 500

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.180/bnr.603

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Redskapsbod		
Tilgang 2018	24 250	
Avskrevet tidligere	-14 550	
Avskrevet i år	-4 850	4 850
Lekeapparat		
Tilgang 2015	111 268	
Avskrevet tidligere	-61 198	
Avskrevet i år	-11 127	38 944
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		43 794

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-15 977
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	6 478
Utfakturering varmtvannsbereder til andelseiere i 2022	224 300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	230 778

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Annen egenkapital	6 573 119
Egenkapital fra IN tidligere	36 596 000
Egenkapital fra IN 2021	400 000
Reduksjon EK fra IN	-1 519 452
SUM ANNEN EGENKAPITAL	42 049 667

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	414 349	
Nedbetalt i år	193 983	
		-1 391 668

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2015	-103 590 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 268 634	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 466 429	
Nedbetalt tidligere, IN	36 596 000	
Nedbetalt i år, IN	400 000	
		-63 858 937

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-65 250 605
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014	-69 060 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-69 060 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilskudd lekeplassen	-35 000
----------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-35 000
-----------------------------------	----------------

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	69 060 000
Pantelån	65 250 605
Beregnete IN-forpliktelser	35 476 548
TOTALT	169 787 153

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	166 537 500
Tomt	6 112 500
TOTALT	172 650 000

INNKOMNE FORSLAG

A) Sak fra OBOS - vedtektsendring

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Beskrivelse

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

B) Forslag fra Styret: Vedtektsendring 8-2 Styrets oppgaver

Siden borettslaget har lagt ned egenutviklede websider og gått over til Vibbo trenger styret ikke lenger å sette et passord på websidene da dette håndteres av leverandøren (Obos).

Forslag til vedtak

Fjerne følgende setning fra punkt 4:

"Passord skal endres hvert år, normalt etter årlig Generalforsamling, og formidles til alle andelseiere på SMS eller e-post"

C) Forslag fra styret: Vedtektsendring valgkomite

Valgkomiteen velges i dag på GF hvert år, men de er ikke nevnt i vedtektene.

Forslag til vedtak

Ny paragraf i vedtektene kalt "Valgkomité" :

Etter innstilling fra foregående års valgkomité, velger generalforsamlingen en valgkomité på 2 medlemmer.

D) Forslag fra styret: Honorar til valgkomiteen

Valgkomiteen har tradisjonelt sett ikke vært honorert. De gjør en viktig jobb og det bør honoreres.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens medlemmer honoreres med kroner 1000,- hver.

E) Forslag fra Torbjørn Bonsaksen Vestbøstad (andel 32): Sette ned en gruppe som kartlegger energi- og klimatiltak.

Etter demonteringen av solfangeranlegget har våre boliger mistet sin status som passivhus. Enova har en rekke nye, forbedrede og gamle tilbud for borettslag og andelseiere som ønsker å gjennomføre gode energi- og klimatiltak. Blant annet støtte til kartlegging, smart strømstyring og økt støtte til solcelleanlegg. Med økt støtte, høye strømpriser og knusende rapporter fra FNs klimapanel er energi- og klimatiltak mer aktuelt enn noen gang. I tillegg vil tiltak kunne gi tilbake statusen som passivhus og øke salgsverdien av boligene. Oslo kommune har også en støtteordning for felles solcelleanlegg som kan være aktuelt på garasjetakene og i så fall bli en mulig inntektspost for borettslaget på sikt.

Forslag å stemme over (JA/NEI): Det settes ned en gruppe som i samråd med styret søker om støtte til kartlegging av energi- og klimatiltak, felles solcelleanlegg og/eller andre lignende ordninger de finner det relevant og hensiktsmessig å søke om. Basert på dette meldes forslag til saker til enten digital avstemning eller generalforsamling (enten ekstraordinær eller ordinær).

Forslag om kostnadsramme: Inntil 50 000 kr til kjøp av ekstern rådgivning og fagkompetanse dersom de finner det nyttig eller nødvendig for å lage søknader og/eller å forberede forslag.

Styrets innstilling:

Det settes ned en gruppe som i samråd med styret søker om støtte til kartlegging av energi- og klimatiltak, felles solcelleanlegg og/eller andre lignende ordninger de finner det relevant og hensiktsmessig å søke om, som presenteres på neste generalforsamling. Kostnadsramme er maksimalt 50.000 for utredningen.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Marius Lisø	Stenbråtveien 81 D
Torbjørn Martinsen	Stenbråtveien 75 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ahsin Shafiq Sheikh	Stenbråtveien 73 B
Marianne Tidemann-Andersen	Stenbråtveien 73 A

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jeanette Ruvik Magnussen Stenbråtveien 75 A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:****D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Olav Stanly Kyrvestad	Stenbråtveien 71 D
Lars Eivind Hegstad Lervåg	Stenbråtveien 85 B

I valgkomiteen for Stenbråtlia Borettslag

Andreas Karlsen
Lars Eivind Lervåg

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret gjennomførte syv styremøter i 2021. På grunn av pandemien har de fleste møtene blitt gjennomført på video.

I 2021 hadde styret fokus på prosjektet med å bygge om solfangerne. Vår valgte entreprenør gikk konkurs i september 2021, noe som gav styret endel utfordringer resten av året.

Styret etablerte også to nye fartsdumper etter ønske fra beboerne, samt et trafikkspeil ved innkjørselen.

Trivselsutvalget gjennomførte en meget vellykket Halloween-feiring sammen med Mikkelsgrenda.

Borettslagets Facebook-gruppe er en god arena for kunnskapsutveksling, utgangspunkt for sosiale aktiviteter og mye annet positivt. Styret vil takke alle som er med og stiller spørsmål, gjøre oppmerksom på lokale arrangementer og andre ting som bidrar til at gruppen er en levende og nyttig arena for beboerne.

Styret

Styret kan kontaktes via e-post stenbratlia@styrommet.no, via Vibbo eller via styrets postkasse.

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.

Parkering

Parkeringshus og oppmerkede parkeringsplasser skal benyttes. Det oppfordres til å benytte parkeringsplasser i parkeringshus. Parkering utenfor dette er ikke tillatt.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Storebrand. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Stenbråtlia Borettslag 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 andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

0682 Stenbråtlia Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.