



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 466 369
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 089 380	4 729 369
Sum inntekter		4 089 380	4 729 369
Kostnader			
Lønnskostnad		113 130	118 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 583	21 583
Annen driftskostnad		1 474 216	1 610 464
Sum kostnader		1 608 929	1 750 377
Driftsresultat		2 480 451	2 978 992
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 602	13 862
Sum finansinntekter		7 602	13 862
Annen finanskostnad		254 469	341 545
Sum finanskostnader		254 469	341 545
Netto finans		-246 867	-327 683
Ordinært resultat før skattekostnad		2 233 584	2 651 308
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 233 584	2 651 308
Årsresultat		2 233 584	2 651 308
Totalresultat		2 233 584	2 651 308
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 233 584	2 651 308
Sum overføringer og disponeringer		2 233 584	2 651 308



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		130 360 000	130 360 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		48 236	69 819
Sum varige driftsmidler		130 408 236	130 429 819
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		130 408 236	130 429 819
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		115 617	78 441
Sum fordringer		115 617	78 441
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 783 423	1 516 510
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 783 423	1 516 510
Sum omløpsmidler		1 899 040	1 594 951
SUM EIENDELER		132 307 276	132 024 770

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200
Sum innskutt egenkapital		6 200	6 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		78 095 780	75 862 197
Sum opptjent egenkapital		78 095 780	75 862 197
Sum egenkapital		78 101 980	75 868 397
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 122 151	12 081 094
Øvrig langsiktig gjeld		44 050 800	44 050 800
Sum annen langsiktig gjeld		54 172 951	56 131 894
Sum langsiktig gjeld		54 172 951	56 131 894
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 023	1 919
Leverandørgjeld		21 844	22 560
Annen kortsiktig gjeld		9 478	
Sum kortsiktig gjeld		32 344	24 479
Sum gjeld		54 205 295	56 156 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 307 276	132 024 770



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426764

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 466 369
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 982 466 369
ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 089 380	4 729 369
Sum inntekter		4 089 380	4 729 369
Kostnader			
Lønnskostnad		113 130	118 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 583	21 583
Annen driftskostnad		1 474 216	1 610 464
Sum kostnader		1 608 929	1 750 377
Driftsresultat		2 480 451	2 978 992
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 602	13 862
Sum finansinntekter		7 602	13 862
Annen finanskostnad		254 469	341 545
Sum finanskostnader		254 469	341 545
Netto finans		-246 867	-327 683
Ordinært resultat før skattekostnad		2 233 584	2 651 308
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 233 584	2 651 308
Årsresultat		2 233 584	2 651 308
Totalresultat		2 233 584	2 651 308
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 233 584	2 651 308
Sum overføringer og disponeringer		2 233 584	2 651 308



Organisasjonsnr: 982 466 369
ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		130 360 000	130 360 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		48 236	69 819
Sum varige driftsmidler		130 408 236	130 429 819
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		130 408 236	130 429 819
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		115 617	78 441
Sum fordringer		115 617	78 441
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 783 423	1 516 510
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 783 423	1 516 510
Sum omløpsmidler		1 899 040	1 594 951
SUM EIENDELER		132 307 276	132 024 770

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200
Sum innskutt egenkapital		6 200	6 200



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	78 095 780	75 862 197
Sum opptjent egenkapital	78 095 780	75 862 197
Sum egenkapital	78 101 980	75 868 397
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 122 151	12 081 094
Øvrig langsiktig gjeld	44 050 800	44 050 800
Sum annen langsiktig gjeld	54 172 951	56 131 894
Sum langsiktig gjeld	54 172 951	56 131 894
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 023	1 919
Leverandørgjeld	21 844	22 560
Annen kortsiktig gjeld	9 478	
Sum kortsiktig gjeld	32 344	24 479
Sum gjeld	54 205 295	56 156 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	132 307 276	132 024 770



Organisasjonsnr: 982 466 369
ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Øvre Steensgaarden Borettslag

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Øvre Steensgaarden Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Regjeringen har fra 1. april 2021 endret loven, slik at det er lovlig med digital årsmøter. <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/na-kan-borettslag-og-sameier-gjennomfore-digitale-ar-smoter-og-generalforsamlinger/id2841687/>

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 19. mai kl. 09:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 25.mai kl. 09:00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Øvre Steensgaarden Borettslag
avholdes digitalt på www.vibbo.no/608 i perioden 19.05.21 til 25.05.21.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE SAKER

Ingen inntømte saker

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 24.3.2021

Styret i Øvre Steensgaarden Brl

Clara Chang Helle Fritzsønn Geir V Johansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Clara Chang	Stensgata 36 A
Styremedlem	Helle Fritzsønn	Stensgata 34
Styremedlem	Geir V Johansen	Stensgata 34
Varamedlem	Åse Tangen Kemp	Stensgata 34
Varamedlem	Fredrik Strømsvåg Sandvold	Stensgata 36 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Clara Chang	Stensgata 36 A
Varadelegert	Geir V Johansen	Stensgata 34

Valgkomiteen

Inger Marie Froyn	Stensgata 36 A
Joakim Foyn Karlstad	Stensgata 34
Oddvar Kemp	Stensgata 34

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Øvre Steensgaarden Brl

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

Øvre Steensgaarden Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 466 369, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Stensgata 34-36A

Gårds- og bruksnummer:

216 202

Første innflytting skjedde i 2002. Tomten, kjøpt i 2002 er på 2 156 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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Øvre Steensgaarden Brl 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.



Styrets arbeid

Styret har i inneværende styreperiode hatt flere effektive styremøter, ca. 7 stykker, hvorav flere har vært avholdt elektronisk grunnet smittevern. Fra og med månedsskifte mai/juni 2020 ble det innført tiltak i forbindelse med covid-19 utbruddet, herunder overflaterensning av fellesarealene og Antibac-automater i begge oppganger.

Bakgården har fått ny beplantning, og takterrassen ble ryddet. Styret har fulgt opp og bistått enkelte beboere i ulike saker, både av materiell og psykososial art. Styret har også engasjert et eksternt selskap for oppussing av oppgangene våre, herunder maling av trappeoppgangene, hvilket har hevet standarden i borettslaget betraktelig.

Styret har gjennomført årlig HMS-runde, utført årlig kontroll av brannvarslingsanlegget, og fulgt opp interne og eksterne saker.

Det ble gjennomført dugnad i mai med godt oppmøte. Styret takker for innsatsen og at alle bidrar til et godt bomiljø.

Det planlegges nå av praktiske og sikkerhetsmessige grunner å fornye calling-anlegget i borettslaget til fordel for samtlige beboere. Styret vurderer p.t. ulike tilbud for å finne den beste løsningen for borettslaget vårt.

Videre har styret fått ned renten på fellesgjelden i borettslaget, for de som måtte ha fellesgjeld.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 978 050.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd Oslo Kommune installasjon elbillading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 608 929.

Resultat

Årets resultat på kr 2 233 584 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 1 111 330 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 122 254.



Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 866 696 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 900 000 til vedlikehold som bl.a. omfatter oppussing av oppganger og nye porttelefoner med video.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med 20 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Steensgaarden Brl.

Lån

Øvre Steensgaarden Brl har 1 lån i Obos banken (IN-lån), flytende rente, annuitetslån, løpetid til 2032.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.



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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øvre Steensgaarden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Steensgaarden Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapssjeferselskap



Uavhengig revisors beretning – Øvre Steensgaarden Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 466 369, KUNDENR. 608

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 570 472	1 712 243	1 570 472	1 866 695
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 233 584	2 651 308	835 000	262 600
Tilbakeføring av avskrivning	14	21 583	21 583	15 000	21 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-847 613	-896 581	-820 000	-804 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 111 330	-1 918 082	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		296 224	-141 772	30 000	-519 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 866 696	1 570 472	1 600 472	1 346 795
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 899 040	1 594 951		
Kortsiktig gjeld		-32 344	-24 479		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 866 696	1 570 472		



ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 466 369, KUNDENR. 608

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 102 082	1 238 016	1 153 608	978 024
Innkrevde felleskostnader	2	1 781 143	1 570 871	1 707 392	1 848 976
Andre inntekter	3	94 825	2 400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 978 050	2 811 287	2 861 000	2 827 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 130	-18 330	-18 400	-15 500
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-110 000
Avskrivninger	14	-21 583	-21 583	-15 000	-21 500
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 875	-5 000	-6 000
Andre honorarer		-30 000	-30 000	-30 000	0
Forretningsførerhonorar		-110 255	-107 460	-110 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-6 014	-6 843	-8 000	-8 000
Kontingenter		-12 400	-12 400	-12 400	-12 400
Drift og vedlikehold	8	-224 458	-495 623	-360 000	-900 000
Forsikringer		-106 938	-99 705	-110 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-459 265	-434 342	-476 200	-469 000
Energi/fyring		-43 150	-75 512	-66 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-288 218	-199 407	-210 000	-356 000
Andre driftskostnader	10	-188 644	-144 298	-156 000	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 608 929	-1 750 377	-1 677 000	-2 366 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		1 369 121	1 060 910	1 184 000	460 600
Innbetalt andel fellesgjeld		1 111 330	1 918 082	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 480 451	2 978 992	1 184 000	460 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 602	13 862	10 000	3 000
Finanskostnader	12	-254 469	-341 545	-359 000	-201 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-246 867	-327 683	-349 000	-198 000
ÅRSRESULTAT					
		2 233 584	2 651 308	835 000	262 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 233 584	2 651 308		



ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 466 369, KUNDENR. 608

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	130 360 000	130 360 000
Andre varige driftsmidler	14	48 236	69 819
SUM ANLEGGSMIDLER		130 408 236	130 429 819
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		114 477	75 957
Andre kortsiktige fordringer	15	1 140	2 484
Driftskonto OBOS-banken		223 831	74 421
Sparekonto OBOS-banken		1 559 592	1 442 088
SUM OMLØPSMIDLER		1 899 040	1 594 951
SUM EIENDELER		132 307 276	132 024 770
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 62		6 200	6 200
Annen egenkapital	16	78 095 780	75 862 197
SUM EGENKAPITAL		78 101 980	75 868 397
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 122 151	12 081 094
Borettsinnskudd	18	36 980 800	36 980 800
Annen langsiktig gjeld	19	7 070 000	7 070 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		54 172 951	56 131 894
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 844	22 560
Påløpte renter		1 023	1 919
Annen kortsiktig gjeld	20	9 478	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 344	24 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 307 276	132 024 770
Pantstillelse	21	130 353 800	130 353 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.3.2021

Styret i Øvre Steensgaarden Borettslag

Clara Chang /s/

Helle Fritzsønn /s/

Geir V Johansen /s/

**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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 andelseierne 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	1 480 860
Bredbånd	114 948
Garasje	97 920
Eiendomsskatt	42 988
Nedbetaling lader garasjeplass	30 780
Avregning strøm El.bil	13 647
Kapitalkostnader på IN-lån	1 105 260
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 178
Overført til kapitalkostnader	-1 102 082
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 781 143

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av nøkler	1 200
Tilskudd fra Oslo kommune, Klima - og energifondet	93 625
SUM ANDRE INNTEKTER	94 825

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 130

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 2019/2020, og er på kr 100 000.
Avgått styreleder har også fått utbetalt kr 30 000 i ekstraordinært styrehonorar.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og julegaver for kr 971, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 014
SUM KONSULENTHONORAR	-6 014

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-73 606
Drift/vedlikehold VVS	-3 151
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 386
Drift/vedlikehold heisanlegg	-71 550
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 808
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 208
Kostnader dugnader	-8 750

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-224 458**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-43 045
Vann- og avløpsavgift	-257 247
Renovasjonsavgift	-158 974

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-459 265**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 130
Driftsmateriell	-11 524
Lyspærer og sikringer	-4 780
Vaktmestertjenester	-123 874
Renhold ved firmaer	-14 249
Andre fremmede tjenester	-19 534
Trykksaker	-659
Andre kostnader tillitsvalgte	-971
Andre kontorkostnader	-250
Telefon, annet	-2 043
Porto	-2 093
Bank- og kortgebyr	-2 538

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-188 644**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	98
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 504

SUM FINANSINNTEKTER **7 602**

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-254 469
--	----------

SUM FINANSKOSTNADER **-254 469**

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2002	130 360 000
SUM BYGNINGER	130 360 000

Tomten ble kjøpt i 2002. Gnr 216/bnr 202
Gnr.216/bnr.202

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Kostpris 2018	124 400	
Tilskudd	-49 228	
Avskrevet tidligere	-22 552	
Avskrevet i år	-15 034	
		37 586
Sykelgarasje		
Kostpris 2018	32 318	
Avskrevet tidligere	-18 636	
Avskrevet i år	-3 909	
		9 773
Sykkelskur		
Kostpris 2008	32 997	
Avskrevet tidligere	-29 480	
Avskrevet i år	-2 640	
		877
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		48 236
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-21 583

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, In-lån	1 140
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 140

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

Opptjent egenkapital	58 471 360
Egenkapital fra IN tidligere	55 824 519
Egenkapital fra IN 2020	1 111 330
Reduksjon EK fra IN	-37 311 429
SUM ANNEN EGENKAPITAL	78 095 780

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**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-86 303 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	18 397 386
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	847 613
Nedbetalt tidligere, IN	55 824 519
Nedbetalt i år, IN	1 111 330
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-10 122 151

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-36 980 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-36 980 800

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-7 070 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-7 070 000

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, gjelder strøm desember	-9 478
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 478



NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 980 800
Pantelån	10 122 151
Beregnete IN-forpliktelser	19 624 420
TOTALT	66 727 371

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	130 360 000
TOTALT	130 360 000



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Clara Chang Stensgata 36 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Geir V Johansen Stensgata 34

Helle Fritzsønn Stensgata 34

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Åse Tangen Kemp Stensgata 34

Fredrik Sandvold Stensgata 36 A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Clara Chang

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Geir V. Johansen

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Joakim F. Karlstad Stensgata 34

Oddvar Kemp Stensgata 34

Inger Marie Froyn Stensgata 36 A

I valgkomiteen for Øvre Steensgaarden Brl
Oslo 5.3.2021
Inger Marie Froyn /s/
Joakim Foyen Karlstad /s/
Oddvar Kemp /s/

Annen informasjon om borettslaget**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

Øvre Steensgaarden Brl har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS som kan kontaktes på telefon 90 52 06 31.

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

Renhold

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler/rekvisjon kan kjøpes/bestilles ved henvendelse til styreleder.

Skilt til ringeklokke, dør og postkasse skal bestilles via styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1674255. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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 **30.5 og 30.11** 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.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Skifting/vedlikehold panel veranda pga. lekkasje fra taket	
2019	Infrastruktur for lading el-biler	
2018	Nytt lekeapparat bakgård	
2018	Maling murfasade mot Stensgata	
2017	Ventilasjonsrens	
2016	Initiert ladepunkter EL-bil 8 stk.	Betales individuelt
2015	Motor garasjeport skiftet	
2015	Maling oppganger og	inngangsdører til leiligheter
2013	Maling balkonger	
2013	Nett snøfangere samt snøfangere gavler	
2012	Varekabler takrenner og nedløp mot gaten	
2012	Maling inngangspartier	





Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Øvre Steensgaarden borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no.

Dette skjemaet er kun for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes kl. 09:00 - 19.05.2021 og er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er tirsdag kl. 09:00 - 25.05.2021.

Selskapsnummer: 0608 Selskapsnavn Øvre Steensgaarden Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Fredrik S. Sandvold og Åse Tangen Kemp velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 110 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Clara Chang	
Varamedlem	Fredrik S. Sandvold	
Varamedlem	Åse Tangen Kemp	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Clara Chang	
Varadelegert	Geir V. Johansen	



Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
	Joakim F. Karlstad, Oddvar Kemp, Inger Marie Froyn	

Skjemaet leveres i postkassen til Geir V. Johansen innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.