



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	947 991 639
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	Steinspranget Borettslag
Forretningsadresse:	v/OBOS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 705 743	10 493 650
Sum inntekter		10 705 743	10 493 650
Kostnader			
Lønnskostnad		344 274	331 564
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		124 106	124 106
Annen driftskostnad		9 707 574	7 191 016
Sum kostnader		10 175 954	7 646 686
Driftsresultat		529 789	2 846 964
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 631	22 466
Sum finansinntekter		9 631	22 466
Annen finanskostnad		352 135	456 265
Sum finanskostnader		352 135	456 265
Netto finans		-342 504	-433 799
Ordinært resultat før skattekostnad		187 285	2 413 165
Ordinært resultat etter skattekostnad		187 285	2 413 165
Årsresultat		187 285	2 413 165
Totalresultat		187 285	2 413 165
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		187 285	2 413 165
Sum overføringer og disponeringer		187 285	2 413 165



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 890 212	33 890 212
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		124 109	248 215
Sum varige driftsmidler		34 014 321	34 138 427
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 014 321	34 138 427
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		451 447	434 023
Sum fordringer		451 447	434 023
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 719 820	6 249 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 719 820	6 249 936
Sum omløpsmidler		6 171 267	6 683 958
SUM EIENDELER		40 185 588	40 822 385

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		27 000	27 000
Sum innskutt egenkapital		27 000	27 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 883 825	17 696 540
Sum opptjent egenkapital		17 883 825	17 696 540
Sum egenkapital		17 910 825	17 723 540
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 197 198	21 280 824
Øvrig langsiktig gjeld		1 501 792	1 501 792
Sum annen langsiktig gjeld		21 698 990	22 782 616
Sum langsiktig gjeld		21 698 990	22 782 616
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1
Leverandørgjeld		388 976	316 135
Annen kortsiktig gjeld		186 797	94
Sum kortsiktig gjeld		575 773	316 230
Sum gjeld		22 274 763	23 098 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 185 588	40 822 385



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292812

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 991 639
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Steinspranget Borettslag
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 947 991 639
Steinspranget Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 705 743	10 493 650
Sum inntekter		10 705 743	10 493 650
Kostnader			
Lønnskostnad		344 274	331 564
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		124 106	124 106
Annen driftskostnad		9 707 574	7 191 016
Sum kostnader		10 175 954	7 646 686
Driftsresultat		529 789	2 846 964
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 631	22 466
Sum finansinntekter		9 631	22 466
Annen finanskostnad		352 135	456 265
Sum finanskostnader		352 135	456 265
Netto finans		-342 504	-433 799
Ordinært resultat før skattekostnad		187 285	2 413 165
Ordinært resultat etter skattekostnad		187 285	2 413 165
Årsresultat		187 285	2 413 165
Totalresultat		187 285	2 413 165
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		187 285	2 413 165
Sum overføringer og disponeringer		187 285	2 413 165



Organisasjonsnr: 947 991 639
Steinspranget Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	33 890 212	33 890 212	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	124 109	248 215	
Sum varige driftsmidler	34 014 321	34 138 427	
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler	0	0	
Sum anleggsmidler	34 014 321	34 138 427	
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	0	0	
Fordringer			
Andre fordringer	451 447	434 023	
Sum fordringer	451 447	434 023	
Investeringer			
Sum investeringer	0	0	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5 719 820	6 249 936	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5 719 820	6 249 936	
Sum omløpsmidler	6 171 267	6 683 958	
SUM EIENDELER	40 185 588	40 822 385	

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	27 000	27 000	
Sum innskutt egenkapital	27 000	27 000	



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	17 883 825	17 696 540
Sum opptjent egenkapital	17 883 825	17 696 540
 Sum egenkapital	 17 910 825	 17 723 540
 Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 197 198	21 280 824
Øvrig langsiktig gjeld	1 501 792	1 501 792
Sum annen langsiktig gjeld	21 698 990	22 782 616
 Sum langsiktig gjeld	 21 698 990	 22 782 616
 Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1
Leverandørgjeld	388 976	316 135
Annen kortsiktig gjeld	186 797	94
Sum kortsiktig gjeld	575 773	316 230
 Sum gjeld	 22 274 763	 23 098 846
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD	 40 185 588	 40 822 385



Organisasjonsnr: 947 991 639
Steinspranget 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. SKATTETREKKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl. Andre godtgj.
---------	------	----------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note

5

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

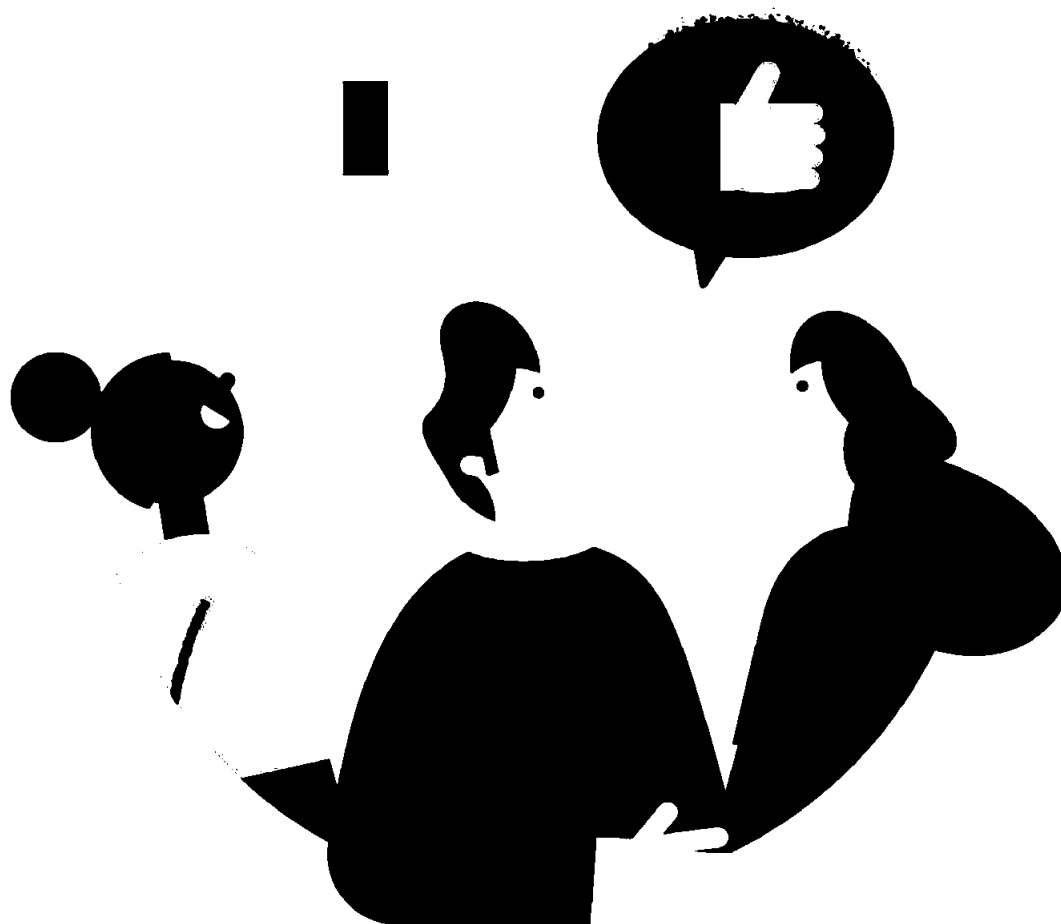
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Årsmøte 2022

0081 Steinspranget Borettslag





Til andelseierne i Steinspranget Borettslag

Velkommen til generalforsamling

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 Steinspranget 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 Steinspranget Borettslag
avholdes tirsdag 10.mai 2022 kl.18.00 i Storstua, Mellombølgen 45.**

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. GODTGJØRELSE

- A) Godtgjørelse til styret økes til kr 432 540, med forslag om at honoraret reguleres (kpi) hvert år fra 01.01.2023 (se redegjørelse under styrets arbeid).
- B) Valgkomiteen
- C) Representant for kjellerstua

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 1-3 kommunikasjon.
Forslaget krever 2/3 flertall
- B) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene- Laderett
Forslaget krever 2/3 flertall
- C) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4
Forslaget krever 2/3 flertall
- D) Forslag fra styret om endring i vedtektenes §5-1 (1) andelseieres vedlikeholdsplikt
Forslaget krever 2/3 flertall
- E) Forslag fra styret om endring i vedtektenes §5-1 (2) andelseieres vedlikeholdsplikt
Forslaget krever 2/3 flertall
- F) Forslag fra andelseier Christoffer Haugen om å fjerne og erstatte furutrær

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.



5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av representant for kjellerstua 1 år

Oslo, 02.03.2022
Styret i Steinspranget Borettslag

Oddne John Aase /s/ Lars Mangseth /s/ Jane Hindahl /s/

Jane Koppang /s/ Aage Pedersen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oddne John Aase	Steinspranget 34
Nestleder	Lars Mangseth	Steinspranget 24
Styremedlem	Jane Hindahl	Steinspranget 13
Styremedlem	Jane Koppang	Steinspranget 35
Styremedlem	Aage Pedersen	Steinspranget 18
Varamedlem	Truls Reidar Barhaugen	Steinspranget 14
Varamedlem	Magne Guldbrandsen	Steinspranget 14
Varamedlem	Jon Olav Kleiven	Steinspranget 21

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lars Mangseth Steinspranget 24

Varadelegert

Jane Koppang Steinspranget 35

Valgkomiteen

Tom Egil Bergseng Steinspranget 33

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Steinspranget Borettslag

Borettslaget består av 270 andelsleiligheter.

Steinspranget Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947991639, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Steinspranget 8-38 7-47

Gårds- og bruksnummer:

159 131

Første innflytting skjedde i 1955. Tomten, kjøpt i 1986 er på 39 490 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.

Steinspranget 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 10 705 743.
Dette er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett

Andre inntekter gjelder salg av ekstra nøkkelbrikker

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 10 175 954.
Dette er kr 663 046 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

Konsulentbistand/ Drift og vedlikehold

Avvikene skyldes utsatt vedlikehold av bygningsmassen som følge av en større rehabiliteringsprosess.

Forsikring

Kostnaden beløper seg til kr 460 343, mot budsjettet kr 530 000. Avviket skyldes at vi har lagt til grunn en høyere økning enn forutsatt.

Energi

Kostnaden beløper seg til kr 1 379 200, mot budsjettet kr 950 000. Avviket skyldes prisutvikling.

Resultat

Årets resultat på kr 187 285, fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

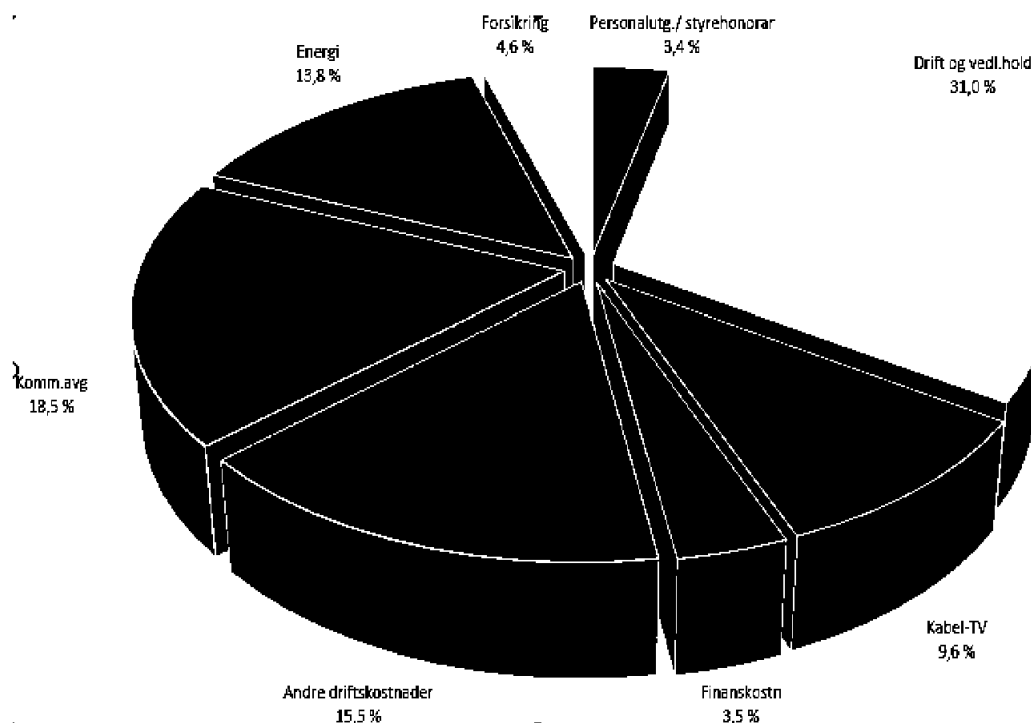
Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 5 595 494 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.

7

Steinspranget Borettslag



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen 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 81 005 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av borettslaget.

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 estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert med i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 17 959. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Steinspranget Borettslag.

**Lån**

Steinspranget Borettslag har lån i Eika Boligkreditt.

Ett lån med en flytende rentesats på 2,15%

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

Forretningsførerhonorar

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 256 280 inkl. mva.

Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 262 690 inkl. mva.

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 30 % fra 01.01.2022.

I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Steinspranget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Steinspranget 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.

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 regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Steinspranget Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 3. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



STEINSPRANGET BORETTSLAG ORG.NR. 947 991 639, KUNDENR. 81

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.		6 367 729	4 854 797	6 367 729	5 595 494
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		187 285	2 413 165	-480 000	-74 967 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	124 106	124 106	124 000	124 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 083 626	-1 024 339	-1 076 000	-1 623 046
Tillegg langsiktig lån					75 000 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-772 235	1 512 932	-1 432 000	-1 466 846
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 595 494	6 367 728	4 935 729	4 128 648
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		6 171 267	6 683 958		
Kortsiktig gjeld		-575 773	-316 230		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 595 494	6 367 728		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 657 832	10 449 678	10 657 000	13 628 000
Antenneanlegg		43 686	42 953	43 000	43 000
Andre inntekter	3	4 225	1 019	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		10 705 743	10 493 650	10 710 000	13 681 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 274	-31 564	-45 000	-43 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-124 106	-124 106	-124 000	-124 000
Revisjonshonorar	6	-12 215	-10 125	-9 000	-10 000
Andre honorarer		-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-256 280	-250 030	-256 000	-262 000
Konsulenthonorar	7	-68 424	-53 942	-40 000	-40 000
Kontingenter		-54 000	-54 000	-54 000	-54 000
Drift og vedlikehold	8	-3 095 481	-1 527 198	-4 185 000	-81 005 000
Forsikringer		-460 343	-479 942	-530 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-1 848 619	-1 807 453	-1 842 000	-1 908 000
Energi/fyring		-1 379 200	-600 414	-950 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-964 334	-954 148	-971 000	-973 800
Andre driftskostnader	10	-1 554 678	-1 439 765	-1 519 000	-1 414 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 175 954	-7 646 686	-10 839 000	-87 597 800
DRIFTSRESULTAT		529 789	2 846 964	-129 000	-73 916 800
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 631	22 466	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-352 135	-456 265	-371 000	-1 071 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-342 504	-433 799	-351 000	-1 051 000
ÅRSRESULTAT		187 285	2 413 165	-480 000	-74 967 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		187 285	2 413 165		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	32 129 980	32 129 980
Tomt		1 760 232	1 760 232
Andre varige driftsmidler	14	124 109	248 215
SUM ANLEGGSMIDLER		34 014 321	34 138 427
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		451 447	434 023
Driftskonto OBOS-banken		1 266 313	1 806 146
Sparekonto OBOS-banken		4 453 507	4 443 789
SUM OMLØPSMIDLER		6 171 267	6 683 958
SUM EIENDELER		40 185 588	40 822 385
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 270 * 100		27 000	27 000
Opptjent egenkapital		17 883 825	17 696 540
SUM EGENKAPITAL		17 910 825	17 723 540
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	20 197 198	21 280 824
Borettsinnskudd	16	1 501 792	1 501 792
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 698 990	22 782 616
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		388 976	316 135
Annen kortsiktig gjeld	17	186 797	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		575 773	316 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 185 588	40 822 385
Pantstillelse	18	46 501 792	46 501 792
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2022

Styret i Steinspranget Borettslag

Oddne John Aase /s/ Jane Hindahl /s/ Jane Koppang /s/

Aage Pedersen /s/ Lars Mangseth /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 901 632
Parkering	326 600
Våtromstillegg	324 000
Strøm el-bil	104 400
Fryseboks	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 657 832

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av nøkler	4 225
SUM ANDRE INNTEKTER	4 225

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-44 274
SUM PERSONALKOSTNADER	-44 274

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 300 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 215.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-3 003
OBOS Prosjekt AS	-5 265
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 906
Andre konsulentonorarer	-6 250
SUM KONSULENTHONORAR	-68 424

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-508 412
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-508 412
Drift/vedlikehold bygninger	-505 773
Drift/vedlikehold VVS	-840 869
Drift/vedlikehold elektro	-253 768
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-381 448
Drift/vedlikehold brannsikring	-546 591
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 980
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 350
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-12 290
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 095 481

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 096 421
Feieavgift	-57 713
Renovasjonsavgift	-694 486
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 848 619

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-88 066
Driftsmateriell	-19 594
Lyspærer og sikringer	-7 875
Vaktmestertjenester	-586 396
Renhold ved firmaer	-339 963
Snørydding	-328 595



Gressklipping	-63 810
OBOS Nøkkel	-35 978
Trykksaker	-2 755
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 800
Andre kontorkostnader	-53 158
Telefon, annet	-6 545
Porto	-3 777
Bank- og kortgebyr	-3 009
Velferdskostnader	-10 358
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 554 678

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 631
SUM FINANSINNTEKTER	9 631

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-351 250
Renter på leverandørgjeld	-885
SUM FINANSKOSTNADER	-352 135

NOTE: 13**BYGNINGER**

Oppskrevet 1955	464 180
Kostpris/bokførtverdi 1955	12 266 700
Tilgang 1994	19 399 100
SUM BYGNINGER	32 129 980

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.159/bnr.131

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor nr. 2	
Kostpris	317 340
Avskrevet tidligere	-317 339
	1
Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2019	962 295
Avskrevet tidligere	-714 081
Avskrevet i år	-124 106
	124 108
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	124 109
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-124 106

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009 -44 827 649

Nedbetalt tidligere 23 546 825

Nedbetalt i år 1 083 626

-20 197 198**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -20 197 198**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955 -1 301 790

Øket tidligere -200 002

SUM BORETTINNSKUDD -1 501 792

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer -94

Påløpte kostnader -186 703

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -186 797

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 501 792

Pantelån 20 197 198

TOTALT 21 698 990

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

Bygninger 32 129 980

Tomt 1 760 232

TOTALT 33 890 212



4. Forslag til generalforsamlingen

A) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 1-3 kommunikasjon.

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsen tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Forslaget krever 2/3 flertall

B) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene- Laderett

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.
til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) *Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.*

- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Forslaget krever 2/3 flertall

C) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen 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. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

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

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Forslaget krever 2/3 flertall

D) Forslag fra styret om endring i vedtektenes §5-1 (1) andelseieres vedlikeholdsplikt

§5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Eksisterende ordlyd:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører inklusive karmen knyttet til bruksenheten innvendig og utvendig, vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Forslag til ny ordlyd:

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører inklusive karmen knyttet til bruksenheten innvendig og utvendig, vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. I den grad reparasjoner av varmekabler dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseier betale den til enhver tid gjeldende egenandel. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Forslaget krever 2/3 flertall

- E) Forslag fra styret om endring i vedtektenes §5-1 (2) andelseieres vedlikeholdsplikt

Eksisterende ordlyd:

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, **varmekabler** inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett **varmtvannsbereder (etter baderomsrehabiliteringen vil det bli installert felles berederanlegg i kjeller som vil bli borettslaget sitt ansvar)** og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier er også ansvarlig for reparasjon og

Forslag til ny ordlyd:

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier er også ansvarlig for reparasjon og utskiftning av utvendige dører med karmen knyttet til bruksenheten.

Forslaget krever 2/3 flertall

- F) Forslag fra andelseier Christoffer Haugen og Helene Trane om å fjerne og erstatte furutrær mellom Steinspranget 41/43 og Steinspranget 37/39 (som ligger nærmest skogen)

Vi vil fremme et forslag om å fjerne furutreet mellom Steinspranget 41/43 og Steinspranget 37/39 som ligger nærmest skogen. Dette treet skygger for solen for mange beboere (inkludert oss) i Steinspranget 41/43 uten at det fyller sin tiltenkte funksjon med å skjerme innsyn i nevneverdig grad (treet har kun grener i toppen av treet). Treet medfører at man i tredje etasje omtrent ikke får sollys på dagtid ilt. sommeren siden treet skygger for solen store deler av dagen.

Videre så er treet uforholdsmessig stort og har et stort skadepotensial ved en eventuell rotvelt, noe som også medfører at det kan oppstå et erstatningsansvar for borettslaget om treet skulle velte å skade en andelseiers leilighet, innbo og eventuelt personskader. Et eventuelt erstatningsansvar vil da være hjemlet i borettslagsloven § 5-17 (1) og den kontinuerlige vedlikeholdsplikten borettslaget har om å holde eiendommen i forsvarlig stand. Eksempelvis er et borettslag ansvarlig for skader som oppstår ved snøras og det følger av rettspraksis at desto større skadepotensialet er desto strengere er aktsomhetsnormen som må legges til grunn. Furutreet har et stort skadepotensial noe som også medfører at det stilles strenge krav til aktsomhet og skadeforebyggende tiltak knyttet til furutreet.

Det ville vært mer hensiktsmessig å plante et lavere tre som ikke skygger for solen, men samtidig ivaretar hensynet om å ha et fint grøntareal (for eksempel et epletre). Et lavere tre vil også redusere skadepotensialet som foreligger per dags dato. Siden treet er så stort medfører det også at gresset rundt treet blir brunt om sommeren siden treet suger opp fuktighet og næring i nærliggende områder, samt blokkerer sollys. Dette medfører at om sommeren får man en diger brun flekk rundt treet. Videre er det slik at treet kun vil fortsette å vokse så lenge det har tilstrekkelig næringsgrunnlag.

Furutreet produserer også rikelig med pollen noe som medfører at møbler og gjenstander på verandaer blir dekket av pollen om våren og sommeren (de årene treet produserer pollen).

Etter vår vurdering er det klart flere ulemper enn fordeler med furutreet og det fremmes et forslag om at treet fjernes og at man planter et annet type tre som ikke blir like høyt, men som fortsatt bidrar til fine grøntarealer i borettslaget. Ved å plante en ny type tre vil man kunne fjerne samtlige av ulempene knyttet til treet, men samtidig ivareta fordelene med å ha et fint grøntareal.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytral til forslaget, og ber generalforsamlingen ta stilling til dette.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Oddne John Aase Steinspranget 34

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jane Koppang Steinspranget 35

Aage Pedersen Steinspranget 18

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lars Mangseth Steinspranget 24

Jane Hindahl Steinspranget 13

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Cathrine Iser Steinspranget 7

2. Magne Guldbrandsen Steinspranget 14

3. Truls Reidar Barhaugen Steinspranget 14

4. Jon Olav Kleiven Steinspranget 21

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jane Koppang Steinspranget 35

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Oddne John Aase Steinspranget 34

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

F. Som representant for Kjellerstua foreslås:

Heidi Landell Åsvatne

I valgkomiteen for Steinspranget Borettslag

Tom Egil Bergseng

Annen informasjon om borettslaget**Styrets arbeid**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter. Av sakstyper som har vært behandlet på disse møtene, kan nevnes:

- Godkjenning av nye andelseiere
- Søknader om dyrehold
- Henvendelser fra andelseiere
- Gjennomgang og oppfølging driftsoppgaver
- Kontinuerlig økonomi- og budsjettoppfølging.

I tillegg har styret besørget:

- Kontortid første og tredje tirsdag hver måned, hvor det også har blitt solgt vasketid
- Vasketid har også blitt solgt utenom kontortid ved behov
- Flagging
- Rusken ble gjennomført i mai
- Loft- og kjellerrydding om våren
- Loft- og kjellerrydding om høsten
- Ny 5-årsavtale vedr. Tv/Internett – Inngått med Telia

Det har vært forbrukt relativt mye tid til forberedelser til vedlikeholdsprosjekt (tak, fasader, vinduer/balkongdører og oppganger) – definere omfang, budsjetter, leverandører og fremdrift.

Det ble avholdt informasjonsmøte til andelseiere i Lambertseter kirke.

Justering av styrets honorar

Regnskapsavdelingen i OBOS har sett på styrehonorarene i 3300 boligselskap som består av fem eller flere boliger. Hva tjener egentlig styrene?

Dette er en re-publisering av en artikkel fra desember 2020. Derfor blir siste regnskapstall tilgjengelig på det tidspunktet, tall fra 2019, brukt.

Et gjennomsnittlig styrehonorar ligger på ca. 1500 kroner per bolig.

Tallene viser at 65 prosent av selskapene betaler mellom 800 og 2000 kroner pr. bolig i årlig styrehonorar. 60 av selskapene betaler ingenting for styrearbeid, mens enkelte har svært høye honorar.

– I utregningen har vi fjernet de mest ekstreme ytterpunktene. For normale boligselskap ligger gjennomsnittet på ca. 1500 kroner pr. bolig. Vi har brukt tall fra 2019, som er siste fullstendige regnskapsår, forteller regnskapsavdelingen.

De legger til at det er store forskjeller. Det kan skyldes faktorer som ulik arbeidsmengde og oppgaver i de ulike styrene, og hvilket styrehonorar som er utbetalt tidligere. Ekstern styreleder er også en faktor som vanligvis drar opp styrehonoraret. Slutt på artikkel.

Styret finner at honoraret ikke har vært justert siden 2015, og er på totalt 300.000. Ved å benytte gjennomsnittstall (fra 2019), ville styret hatt en samlet honorering på 405.000. KPI (Konsumprisindeksen) har i perioden januar 2020 til desember 2021 endret seg med 6,8% (kilde; SSB [Konsumprisindeksen \(ssb.no\)](https://www.ssb.no/))



Justeres ovennevnte (2019-tall) med 6,8%, vil man få en total honorering på 405.000 + 27.540 = 432.540

Styret ber derfor om generalforsamlingens tilslutning.

Total honorering justeres til 432.540 (fra 2022)

Fra og med 2023 justeres honoraret i henhold til KPI-endringene for foregående år

Styret

Styret har e-post steinspranget@styrommet.no. Se Steinspranget borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/steinspranget> 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

Steinspranget Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania Forvaltning & Eiendom som kan kontaktes direkte via Vibbo.

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

Ved akutt behov for hjelp kan vaktmester varsles på tlf. 22 62 50 27

Christiania Forvaltning & Eiendom AS tlf. 22 62 50 27 vil kunne være behjelpelige med å utføre vaktmestertjenester og andre vedlikeholdsoppdrag hos den enkelte andelseier. Dette bestilles og faktureres direkte.

Renhold

Borettslaget har avtale med DnR Det Norske Renholdsbyrå A/S om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har 136 biloppstillingsplasser med strømuttak.

Ved ønske om biloppstillingsplass, ta kontakt med OBOS, postmottak.tveita@obos.no.

Eller via kontaktskjemaet på borettslagets hjemmeside

Skilt

Skilt til ringeklokke bestilles via vibbo.no, vaktmestertjenesten.

Skilt til postkasse må beboer selv besørge.

Vaskeri

Fellesvaskerier er i nr. 16, 32 og 37. Påfyll vaskekort kjøpes hos styret første og tredje tirsdag i måneden mellom klokken 18 og klokken 19 i kjellerstua (Steinspranget 35).

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2085400. 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 slukkeutstyr 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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering**2021/2022**

- Kontrollert EL-anlegg – Rapport for vedlikehold
- Etablert div. sykkelkur (i gamle tørkestativ)
- Utskiftning av inntaksventiler for vann inn til blokkene
- Lokalisert og merket alle stoppekraner til blokkene
- Ferdigstilt utskiftning av brannvarslere og pulverapparat

2020/2021

- Kontrollert og utbedret tak, piper m/beslag og vindskier
- Nytt digitalt låssystem inngangsdører
- Utbedring varmvannsberedere – utskiftning av kraner og tilbakeslagsventiler
- Utskiftning feieluker (kjeller) i alle enheter
- Inspeksjon m/ rapport lekeplass – Avvik utbedret
- Utskiftning brannvarslere og pulverapparat (ny avtale)

2019/2020

- Utskifting av takvinduer trappeoppganger
- Oppussing/utbedring av fasade, blokk SP 7-15
- Oppgradering av 26 biloppstillingsplasser til ladbare plasser (feltene; 3, 5 og 8).

2018/2019

- Utredning i forhold til ladeplasser

2017/2018

- Utskifting av stikkvannsledning fra nr. 25 til kommunalt nett

2016/2017

- Rensing av avløpsrør ut fra borettslaget til kommunalt rørnett
- Fasadevask

2015/2016

- Rensing av ventilasjonssjakter

2013/2014

- Opparbeidelse av 48 nye biloppstillingsplasser, samt sanering i eksisterende parkeringsfelt.
- Byttet belysning i alle oppganger.
- Totalrehabilitering av lekeplassen.
- Ny trapp ved Steinspranget 8 og 47.

2012/2013

- Byttet tørketromler i fellesvaskeriene i nr. 16, 32 og 37.

2011/2012

- Nye pulverapparat og røykvarslere (10 års levetid på batteri).

2009/2010

- Oppgradering av 3 fellesvaskerier i nr. 16, 32 og 37.

2009/2010

- Full gjennomgang av dørtelefonanlegg

2008/2009



- Rehabilitering av våtrom, med oppussing av alle bad og utskifting av rørsystemer.
 - Installering av felles varmtvannsberedere i kjellere.
- 2006/2007
- Overflatebehandling av vinduer samt stålkonstruksjoner, golv og panelte felt på balkonger og rensing av fasadepartier.
- 2005/2006
- Ny beplanting rundt Steinspranget 7 – 23.
- 2004/2005
- Ny drenering og rehabilitering av overvannsledningene og hovedvannkranene rundt Steinspranget 7 – 23.
 - Ny beplanting rundt blokkene Steinspranget 33 - 47.
- 2003/2004
- Ny drenering og rehabilitering av overvannsledningene og hovedvannkranene rundt Steinspranget 33 – 47.
 - Tette alle pipeåpningene med netting.
- 2001/2002
- Skiftet dørtelefonanlegg i samtlige oppganger og leiligheter.
 - Satt beslag på alle piper
 - Skiftet takvinduer på loftene.
- 2000/2001
- Rehabilitering av spillvannsledningene fra blokkene til kommunalt avløp.
- 1999/2000
- Full oppussing av oppganger, vaskerier, kjeller og loft.
 - Oppgradering av kabelanlegg, Byttet antennekabel i alle leiligheter.
 - Oppgradert lekeplassen.
- 1996/1997
- Utskifting av elektrisk anlegg
 - Montering av motorvarmere og utebelysning.
- 1994/1995
- Oppgradering av grøntanlegg.
- 1992/1994
- Rehabilitering, etterisolering og nye verandaer.
- 1990/1991
- Montering av lamper/brytere i oppgangene, brytere og ledninger i kjellere.
- 1988
- Utskifting av vinduer.
 - Utskifting av utgangsdører med porttelefon.
- 1986/1987
- Rehabilitering av hustakene, lagt nye takplater.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.