



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 146 534
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STENBRÅTLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 914146534

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 937 152	5 457 626
Sum inntekter		6 937 152	5 457 626
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 127	11 127
Annen driftskostnad		1 333 213	1 367 415
Sum kostnader		1 418 505	1 452 707
Driftsresultat		5 518 647	4 004 918
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 033	51 462
Sum finansinntekter		62 033	51 462
Annen finanskostnad		3 173 434	2 749 647
Sum finanskostnader		3 173 434	2 749 647
Netto finans		-3 111 401	-2 698 185
Resultat før skattekostnad		2 407 246	1 306 733
Årsresultat		2 407 246	1 306 733
Totalresultat		2 407 246	1 306 733
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 407 246	1 306 733
Sum overføringer og disponeringer		2 407 246	1 306 733



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		172 650 000	172 650 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 564	16 691
Sum varige driftsmidler		172 655 564	172 666 691
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		61 548	52 321
Sum finansielle anleggsmidler		61 548	52 321
Sum anleggsmidler		172 717 112	172 719 012
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		209 061	161 874
Sum fordringer		209 061	161 874
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 997 329	2 087 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 997 329	2 087 106
Sum omløpsmidler		2 206 391	2 248 980
SUM EIENDELER		174 923 503	174 967 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		170 000	170 000
Sum innskutt egenkapital		170 000	170 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 233 771	46 826 525
Sum opptjent egenkapital		49 233 771	46 826 525
Sum egenkapital		49 403 771	46 996 525
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 321 709	58 424 967
Øvrig langsiktig gjeld		69 123 276	69 126 031
Sum annen langsiktig gjeld		125 444 985	127 550 998
Sum langsiktig gjeld		125 444 985	127 550 998
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 896	342 832
Leverandørgjeld		57 851	77 637
Sum kortsiktig gjeld		74 747	420 469
Sum gjeld		125 519 732	127 971 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		174 923 503	174 967 992



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 598954

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 146 534
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STENBRÅTLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 914 146 534
STENBRÅTLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 937 152	5 457 626
Sum inntekter		6 937 152	5 457 626
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 127	11 127
Annen driftskostnad		1 333 213	1 367 415
Sum kostnader		1 418 505	1 452 707
Driftsresultat		5 518 647	4 004 918
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 033	51 462
Sum finansinntekter		62 033	51 462
Annen finanskostnad		3 173 434	2 749 647
Sum finanskostnader		3 173 434	2 749 647
Netto finans		-3 111 401	-2 698 185
Resultat før skattekostnad		2 407 246	1 306 733
Årsresultat		2 407 246	1 306 733
Totalresultat		2 407 246	1 306 733
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 407 246	1 306 733
Sum overføringer og disponeringer		2 407 246	1 306 733



Organisasjonsnr: 914 146 534
STENBRÅTLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	172 650 000	172 650 000
---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5 564	16 691
---	-------	--------

Sum varige driftsmidler	172 655 564	172 666 691
-------------------------	-------------	-------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	61 548	52 321
------------------	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler	61 548	52 321
-------------------------------	--------	--------

Sum anleggsmidler	172 717 112	172 719 012
-------------------	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer	209 061	161 874
------------------	---------	---------

Sum fordringer	209 061	161 874
----------------	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 997 329	2 087 106
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 997 329	2 087 106
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	2 206 391	2 248 980
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	174 923 503	174 967 992
---------------	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	170 000	170 000
----------------------------	---------	---------



Sum innskutt egenkapital	170 000	170 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	49 233 771	46 826 525
Sum opptjent egenkapital	49 233 771	46 826 525
Sum egenkapital	49 403 771	46 996 525
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	56 321 709	58 424 967
Øvrig langsiktig gjeld	69 123 276	69 126 031
Sum annen langsiktig gjeld	125 444 985	127 550 998
Sum langsiktig gjeld	125 444 985	127 550 998
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 896	342 832
Leverandørgjeld	57 851	77 637
Sum kortsiktig gjeld	74 747	420 469
Sum gjeld	125 519 732	127 971 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	174 923 503	174 967 992



Organisasjonsnr: 914 146 534
STENBRÅTLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 682
STENBRÅTLIA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i STENBRÅTLIA BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 21:00 og lukker 5. juni kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/682>

Det holdes også et frivillig møte 2. juni kl. 19:00 , Stenbråten skole, AKS-lokaler.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om varmepumper/aircondition
7. Forslag om solceller
8. Forslag om solceller på garasjeanlegg
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i STENBRÅTLIA BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Gaute Holmin foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Gaute Holmin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

_____ og _____ er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 682 Årsregnskap-2024.pdf
- 2. 0682 Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70.000,-.

Sak 6

Forslag om varmepumper/aircondition

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Miljøutvalget har hentet inn priser og alternativer for oppvarming og strøm og kommet frem til to alternativer som kan være relevante for beboere. Styret ønsker derfor å innføre to nye husordensregler som sikrer at hver enkelt beboer kan velge om de vil gå for et av disse alternativene, men samtidig sikrer at det blir det utseende og kvaliteten som styret ønsker, samt tydelig plasserer vedlikeholdsansvaret.

Styrets innstilling

Ny husordensregel om varmepumpe / aircondition:



Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av varmepumpe og/eller aircondition. Dette må kjøpes og monteres i henhold til leverandør og avtale styret har valgt. Andelseier vil selv være ansvarlig for vedlikehold av anlegget og eventuelle skader anlegget måtte påføre bygningsmassen.

Forslag til vedtak

Ny husordensregel om varmepumpe / aircondition: Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av varmepumpe og/eller aircondition. Dette må kjøpes og monteres i henhold til leverandør og avtale styret har valgt. Andelseier vil selv være ansvarlig for vedlikehold av anlegget og eventuelle skader anlegget måtte påføre bygningsmassen.

Sak 7

Forslag om solceller

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Miljøutvalget har hentet inn priser og alternativer for oppvarming og strøm og kommet frem til to alternativer som kan være relevante for beboere. Styret ønsker derfor å innføre to nye husordensregler som sikrer at hver enkelt beboer kan velge om de vil gå for et av disse alternativene, men samtidig sikrer at det blir det utseende og kvaliteten som styret ønsker, samt tydelig plasserer vedlikeholdsansvaret.

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedtak:

Ny husordensregel om solceller

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av solceller på hustak. Dette må kjøpes og monteres i henhold til leverandør og avtale styret har valgt.

Andelseier vil selv være ansvarlig for vedlikehold av anlegget og eventuelle skader anlegget måtte påføre bygningsmassen.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak: Ny husordensregel om solceller: Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av solceller på hustak. Dette må kjøpes og monteres i henhold til leverandør og avtale styret har valgt. Andelseier vil selv være ansvarlig for vedlikehold av anlegget og eventuelle skader anlegget måtte påføre bygningsmassen.

Sak 8

Forslag om solceller på garasjeanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kartleggingen fra miljøutvalget viser at det mest lønnsomme energi-tiltaket borettslaget kan gjøre, er å legge solceller på taket til fellesgarasjen. Dette vil komme alle beboere til gode da strømmen vil bli solgt tilbake til



strømlleverandør og dermed gi borettslaget en felles inntekt. Det er også mulig å investere i batteriteknologi slik at strømmen som produseres på dagtid kan brukes til felles strømforbruk på kveld/natt (utebelysning).

Miljøprosjektet har hentet inn priser som tilsier at borettslaget kan få en god løsning for i underkant av kroner 800.000, før eventuell støtte fra Enova og Oslo Kommune (vi kan regne med rundt 20-30% støtte). Investeringen kan borettslaget ta av oppsparte midler som er igjen fra erstatningen borettslaget fikk for solfangeranleggene fra Obos Nye Hjem.

Styrets innstilling

Styret gis rett til å investere i solceller og tilhørende teknologi for solenergiproduksjon på garasjetak med en budsjetttramme på inntil kr. 800.000,-.

Forslag til vedtak

Styret gis rett til å investere i solceller og tilhørende teknologi for solenergiproduksjon på garasjetak med en budsjetttramme på inntil kr. 800.000,-.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstillingen fra valgkomiteen er som følger:

Kandidat til styreleder:

- Veronica Dale

Kandidater til styremedlemmer:

- Gunnar Romsaas
- Hanna Hagenes

Kandidat til varamedlemmer (foreløpig bare én):

- Stine Stensbak

Kandidat til OBOS' generalforsamling:

- Veronica Dale

Kandidater til valgkomité

- Marius Lisø
- Gaute Holmin

Med vennlig hilsen

Marius og Lars Eivind

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Veronica Dale

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Romsaas
- Hanna Hagenes

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- [Kandidat mangler foreløpig - forslag må komme på møtet]
- Stine Stensbak

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Veronica Dale

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- [kandidat mangler foreløpig - forslag må komme på møtet]



Styrets årsrapport

Styret gjennomførte 3 styremøter i 2024 og la ut 15 artikler på Vibbo.

Miljøutvalget gjennomførte flere møter med OPAK og diverse leverandører av alternative energikilder i miljøkartleggingen som ble bestilt av generalforsamlingen i 2022. Dette arbeidet har nesten blitt fullfinansiert av midler fra ENOVA og Oslo Kommune, så prosjektet har holdt seg godt innenfor den økonomiske rammen generalforsamlingen satt. Resultatet av dette arbeidet kan dere se i forslagene fra styret til årets generalforsamling. Styret ønsker å takke Gunnar og Gaute for et godt stykke arbeide med dette prosjektet.

Grøntutvalget søkte med hjelp fra styret midler til etablering av vingård fra Urbant Landbruk og fikk godkjennelse på tilnærmet fullfinansiering. Det har blitt et imponerende resultat og styret håper borettslaget vil fortsette å forvalte vingården slik at vi får glede av den i mange år.

Trivselsutvalget gjennomførte en meget hyggelig julegrantenning med bål, gløgg, pepperkaker og skolekorpset.

Styret har utover å støtte utvalgene i sine arbeid holdt fokus i 2024 på kostnadskontroll og vanlig vedlikehold. Borettslaget har som en følge av dette en meget solid økonomi og har god kontroll på fremtidig vedlikeholdsbehov.

Styret fikk på slutten av året konvertert felleslånet vårt (IN) til "grønt boliglån", hvilket reduserte finanskostnadene til alle beboere som ikke har betalt ut sin andel i 2025.

Borettslagets Facebook-gruppe er en god arena for kunnskapsutveksling, utgangspunkt for sosiale aktiviteter og mye annet positivt. Styret ser positivt på denne gruppen, samtidig som vi ønsker å oppfordre til å bruke Oppslagsfunksjonen i Vibbo for ting som kan være interessant for alle beboere.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 828 511	2 771 479
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 407 246	1 306 733
Tilbakeføring av avskrivning	14	11 127	11 127
Frdrag for avdrag på langs. lån	17	-702 837	-2 049 720
Red. annen langs. gjeld		-10 000	-10 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 400 421	-200 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 982	-1 108
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		303 133	-942 968
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 131 643	1 828 511
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 206 391	2 248 980
Kortsiktig gjeld		-74 747	-420 469
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 131 644	1 828 511



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 876 031	3 581 368	3 900 732	3 867 564
Innkrevde felleskostnader	2	1 608 500	1 608 472	1 604 268	1 717 436
Ladeinntekter EL-bil		0	57 786	0	0
Andre inntekter	3	52 200	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 536 731	5 257 626	5 505 000	5 585 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-70 000
Avskrivninger	14	-11 127	-11 127	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-77 940	-74 015	-79 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-11 780	-81 579	-60 000	-160 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-217 947	-246 997	-255 000	-335 000
Forsikringer		-172 271	-152 506	-167 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-490 784	-446 112	-485 000	-551 480
Energi/fyring		-19 012	-52 748	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 857	-193 383	-203 000	-211 000
Andre driftskostnader	10	-117 947	-105 400	-102 000	-105 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 418 505	-1 452 707	-1 456 000	-1 755 480
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 118 226	3 804 918	4 049 000	3 829 520
Innbetalt andel fellesgjeld		1 400 421	200 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 518 647	4 004 918	4 049 000	3 829 520
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	62 033	51 462	20 000	40 000
Finanskostnader	12	-3 173 434	-2 749 647	-3 167 000	-3 130 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 111 401	-2 698 185	-3 147 000	-3 090 000
ÅRSRESULTAT		2 407 246	1 306 733	902 000	739 520
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 407 246	1 306 733		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	166 537 500	166 537 500
Tomt		6 112 500	6 112 500
Andre varige driftsmidler	14	5 564	16 691
Miljøbankkonto, øremerket		61 548	52 321
SUM ANLEGGSMIDLER		172 717 112	172 719 012
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		160 671	144 113
Andre kortsiktige fordringer	15	48 390	17 761
Driftskonto OBOS-banken		269 057	566 126
Sparekonto OBOS-banken		1 728 272	1 520 980
SUM OMLØPSMIDLER		2 206 391	2 248 980
SUM EIENDELER		174 923 503	174 967 992
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 5 000		170 000	170 000
Annen egenkapital	16	49 233 771	46 826 525
SUM EGENKAPITAL		49 403 771	46 996 525
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	56 321 709	58 424 967
Borettsinnskudd	18	69 060 000	69 060 000
Annen langsiktig gjeld	19	5 000	15 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	58 276	51 031
SUM LANGSIKTIG GJELD		125 444 985	127 550 998
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		57 851	77 637
Påløpte renter		16 896	279 443
Påløpte avdrag		0	63 389
SUM KORTSIKTIG GJELD		74 747	420 469
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		174 923 503	174 967 992



Pantstillelse	20	172 650 000	172 650 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2025
Styret i Stenbråtlia Borettslag

Gaute Holmin

Kent Høgseth

Jeanette R. Magnussen

Ahsin Shafiq Sheikh

Marianne Tidemann-Andersen



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat 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	1 604 548
Eiendomsskatt	3 952
Kapitalkostnader på IN-lån	3 873 060
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 971
Overført til kapitalkostnader	-3 876 031
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 608 500

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd fra Enova for eget arbeid ifb solenergikartlegging	7 500
Tilskudd lekeplass	10 000
Tilskudd fra Oslo kommune for urbant landbruk 2024	34 700
SUM ANDRE INNTEKTER	52 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS, solenergikartlegging	-150 000
Tilskudd fra Enova for solenergikartlegging	75 000
Tilskudd fra Oslo kommune for solenergikartlegging	75 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 780
SUM KONSULENTHONORAR	-11 780

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

Drift/vedlikehold bygninger	-42 258
Drift/vedlikehold VVS	-44 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 189
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-217 947

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 965
Vann- og avløpsavgift	-333 039
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-490 784

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 256
Container	-15 750
Snørydding	-48 309
Gressklipping	-27 797
Andre fremmede tjenester	-10 032
Trykksaker	-2 126
Andre kontorkostnader	-255
Telefon, annet	-2 985
Bank- og kortgebyr	-2 440
Velferdskostnader	-5 997
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-117 947

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 759
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 274
SUM FINANSINNTEKTER	62 033

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 173 194
Renter på leverandørgjeld	-240
SUM FINANSKOSTNADER	-3 173 434

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

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

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.180/bnr.603

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Redskapsbod		
Tilgang 2018	24 250	
Avskrevet tidligere	-24 249	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2015	111 268	
Avskrevet tidligere	-94 578	
Avskrevet i år	-11 127	
		5 563
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5 564

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-11 127
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	13 690
Avsatt tilskudd fra Oslo kommune for urbant landbruk 2024 (mottatt 2025)	34 700
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	48 390

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Annen egenkapital	11 231 192
Egenkapital fra IN tidligere	40 335 247
Egenkapital fra IN 2024	1 400 421
Reduksjon EK fra IN	-3 733 089
SUM ANNEN EGENKAPITAL	49 233 771

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2015	-103 590 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 829 786
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	702 837
Nedbetalt tidligere, IN	40 335 247
Nedbetalt i år, IN	1 400 421
	-56 321 709

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-56 321 709****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014 -69 060 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-69 060 000****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -58 276

Tilskudd lekeplassen -5 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-63 276****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	69 060 000
Pantelån	56 321 709
Beregnete IN-forpliktelser	38 002 579
TOTALT	163 384 288

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

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



Til generalforsamlingen i Stenbråtlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stenbråtlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 19 av 29 0002 Revisjonsberetning.pdf



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.06.25

Selskapsnummer: 682 Selskapsnavn: STENBRÅTLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Gaute Holmin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>_____ og _____ er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 70.000,-.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Forslag om varmepumper/aircondition

Ny husordensregel om varmepumpe / aircondition: Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av varmepumpe og/eller aircondition. Dette må kjøpes og monteres i henhold til leverandør og avtale styret har valgt. Andelseier vil selv være ansvarlig for vedlikehold av anlegget og eventuelle skader anlegget måtte påføre bygningsmassen.

- For
 Mot

Sak 7 Forslag om solceller

Styrets forslag til vedtak: Ny husordensregel om solceller Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av solceller på hustak. Dette må kjøpes og monteres i henhold til leverandør og avtale styret har valgt. Andelseier vil selv være ansvarlig for vedlikehold av anlegget og eventuelle skader anlegget måtte påføre bygningsmassen.

- For
 Mot

Sak 8 Forslag om solceller på garasjeanlegg

Styret gis rett til å investere i solceller og tilhørende teknologi for solenergiproduksjon på garasjetak med en budsjetttramme på inntil kr. 800.000,-.

- For
 Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Veronica Dale

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Gunnar Romsaas
 Hanna Hagenes

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [Kandidat mangler foreløpig - forslag må komme på møtet]
 Stine Stensbak



Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Veronica Dale

Varadelegat (kun 1 skal velges)

[kandidat mangler foreløpig - forslag må komme på møtet]



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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