



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 878 041	10 705 743
Sum inntekter		13 878 041	10 705 743
Kostnader			
Lønnskostnad		509 502	358 274
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		124 107	124 106
Annen driftskostnad		65 666 919	9 693 574
Sum kostnader		66 300 528	10 175 954
Driftsresultat		-52 422 487	529 789
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 996	9 631
Sum finansinntekter		26 996	9 631
Annen finanskostnad		1 274 923	352 135
Sum finanskostnader		1 274 923	352 135
Netto finans		-1 247 927	-342 504
Ordinært resultat før skattekostnad		-53 670 414	187 285
Ordinært resultat etter skattekostnad		-53 670 414	187 285
Årsresultat		-53 670 414	187 285
Totalresultat		-53 670 414	187 285
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-53 670 414	187 285
Sum overføringer og disponeringer		-53 670 414	187 285



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	2	2	124 109
Sum varige driftsmidler		33 890 214	34 014 321
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		108 566	
Sum finansielle anleggsmidler		108 566	0
Sum anleggsmidler		33 998 780	34 014 321
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 722	
Andre fordringer		507 705	451 447
Sum fordringer		511 427	451 447
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 902 308	5 719 820
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 902 308	5 719 820
Sum omløpsmidler		9 413 735	6 171 267
SUM EIENDELER		43 412 515	40 185 588



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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
Udekket tap		35 786 589	
Sum opptjent egenkapital		-35 786 589	17 883 825
Sum egenkapital		-35 759 589	17 910 825
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		76 447 506	20 197 198
Øvrig langsiktig gjeld		1 609 625	1 501 792
Sum annen langsiktig gjeld		78 057 131	21 698 990
Sum langsiktig gjeld		78 057 131	21 698 990
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 143	
Leverandørgjeld		1 103 830	388 976
Annen kortsiktig gjeld			186 797
Sum kortsiktig gjeld		1 114 973	575 773
Sum gjeld		79 172 104	22 274 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 412 515	40 185 588



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393797

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 947 991 639
Steinspranget Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 878 041	10 705 743
Sum inntekter		13 878 041	10 705 743
Kostnader			
Lønnskostnad		509 502	358 274
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		124 107	124 106
Annen driftskostnad		65 666 919	9 693 574
Sum kostnader		66 300 528	10 175 954
Driftsresultat		-52 422 487	529 789
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 996	9 631
Sum finansinntekter		26 996	9 631
Annen finanskostnad		1 274 923	352 135
Sum finanskostnader		1 274 923	352 135
Netto finans		-1 247 927	-342 504
Ordinært resultat før skattekostnad		-53 670 414	187 285
Ordinært resultat etter skattekostnad		-53 670 414	187 285
Årsresultat		-53 670 414	187 285
Totalresultat		-53 670 414	187 285
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-53 670 414	187 285
Sum overføringer og disponeringer		-53 670 414	187 285



Organisasjonsnr: 947 991 639
Steinspranget Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	2		124 109
Sum varige driftsmidler		33 890 214	34 014 321
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		108 566	
Sum finansielle anleggsmidler		108 566	0
Sum anleggsmidler		33 998 780	34 014 321
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 722	
Andre fordringer		507 705	451 447
Sum fordringer		511 427	451 447
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 902 308	5 719 820
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 902 308	5 719 820
Sum omløpsmidler		9 413 735	6 171 267
SUM EIENDELER		43 412 515	40 185 588

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
Udekket tap	35 786 589	
Sum opptjent egenkapital	-35 786 589	17 883 825
Sum egenkapital	-35 759 589	17 910 825
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	76 447 506	20 197 198
Øvrig langsiktig gjeld	1 609 625	1 501 792
Sum annen langsiktig gjeld	78 057 131	21 698 990
Sum langsiktig gjeld	78 057 131	21 698 990
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 143	
Leverandørgjeld	1 103 830	388 976
Annen kortsiktig gjeld		186 797
Sum kortsiktig gjeld	1 114 973	575 773
Sum gjeld	79 172 104	22 274 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 412 515	40 185 588



Organisasjonsnr: 947 991 639
Steinspranget 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

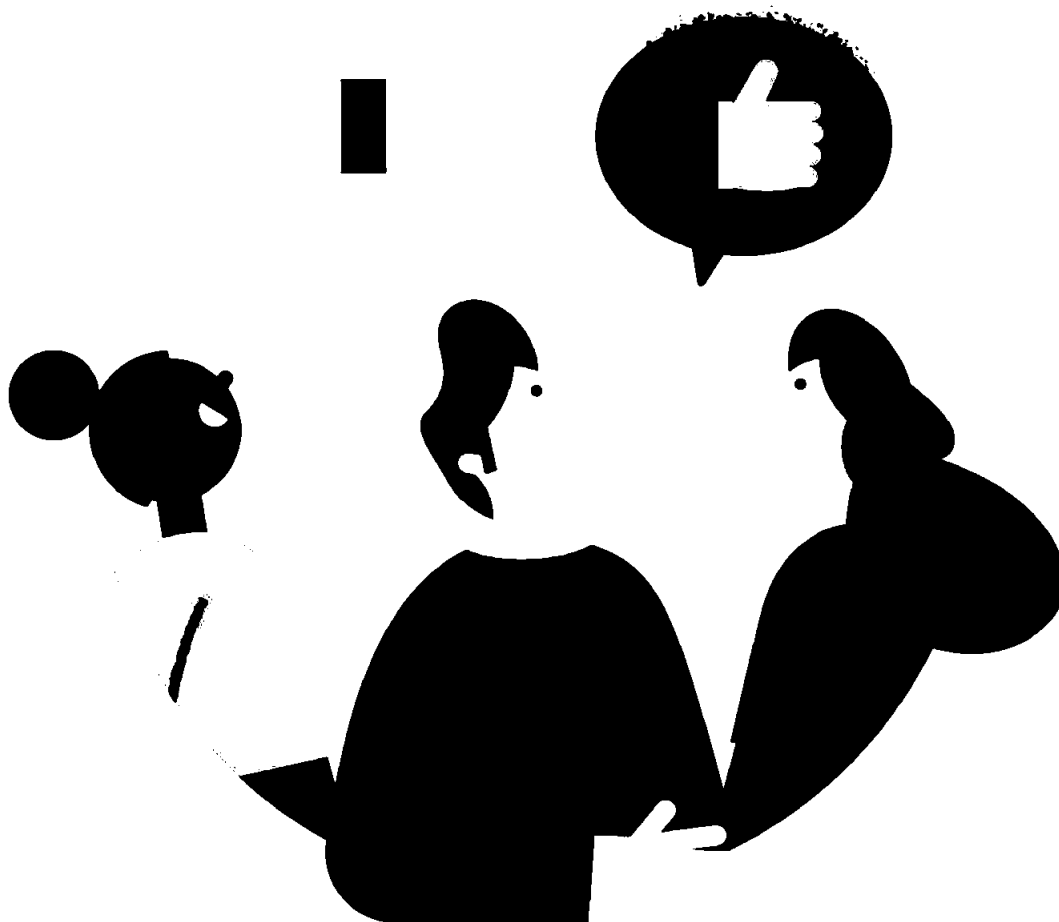
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

0081 Steinspranget Borettslag





Til andelseierne i Steinspranget Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 onsdag 3. mai 2023 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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Honorar byggekomite foreslås satt til kr 195 320 (se side 26)
- C) Valgkomiteen
- D) Representant for Kjellerstua

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring i vedtektenes 8-1 (1) styret
Forslaget krever 2/3 flertall
- B) Forslag om å felle tre bak blokken i nr.33
- C) Forslag om å fjerne furutrærne mellom Steinspranget 41/43.
- D) Forslag om å bytte verandatak til glass (eller tilsvarende gjennomsliktig materiale) over toppetasjene
Forslaget krever 2/3 flertall

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år (avhenger av sak 4A)
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av representant for Kjellerstua

Oslo, 02.03.2023
Styret i Steinspranget Borettslag

Oddne John Aase/s/ Aage Pedersen /s/ Jane Hindahl /s/
Jane Koppang /s/ Lars Mangseth /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oddne John Aase	Steinspranget 34
Nestleder	Aage Pedersen	Steinspranget 18
Styremedlem	Jane Hindahl	Steinspranget 13
Styremedlem	Jane Koppang	Steinspranget 35
Styremedlem	Lars Mangseth	Steinspranget 24
Varamedlem	Truls Reidar Barhaugen	Steinspranget 14
Varamedlem	Magne Gulbrandsen	Steinspranget 14
Varamedlem	Cathrine Iser	Steinspranget 7
Varamedlem	Jon Olav Kleiven	Steinspranget 21

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jane Koppang Steinspranget 35

Varadelegert

Varadelegert

Oddne John Aase Steinspranget 34

Valgkomiteen

Det ble ikke valgt valgkomite i 2022

Styret

Styret har e-post steinspranget@styrerommet.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.

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

Gårds- og bruksnummer:

159 131

Første innflytting skjedde i 1955. Tomten ble kjøpt i 1986.

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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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
- Klipping av grøntareal og buskvekster
- Snømåking
- Flagging
- Rusken ble gjennomført i mai
- Loft- og kjellerrydding om våren
- Julegrantenning
- Satt ut nye benker i hele borettslaget
- Oppdatert instruks for vaktmestertjenester

Det har vært brukt mye tid til gjennomføring og oppfølging vedr. vedlikeholdsprosjektet (tak, fasader, vinduer/balkongdører og oppganger, samt kontinuerlig informasjon og tilbakemeldinger til andelseiere). Byggherrekomiteén (bestående av 4 medlemmer fra styret) har deltatt på Byggherremøter (annenhver uke), ferdigbefaringsmøter og adhoc-møter etter behov. I tillegg, har det vært mye arbeid med generell oppfølging og kontroll (i forhold til budsjetter, kontrakter og etterkalkyler).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo kommune og miljøfondet fra OBOS.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak progresjon i arbeidet med rehabilitering av bygningsmassen.

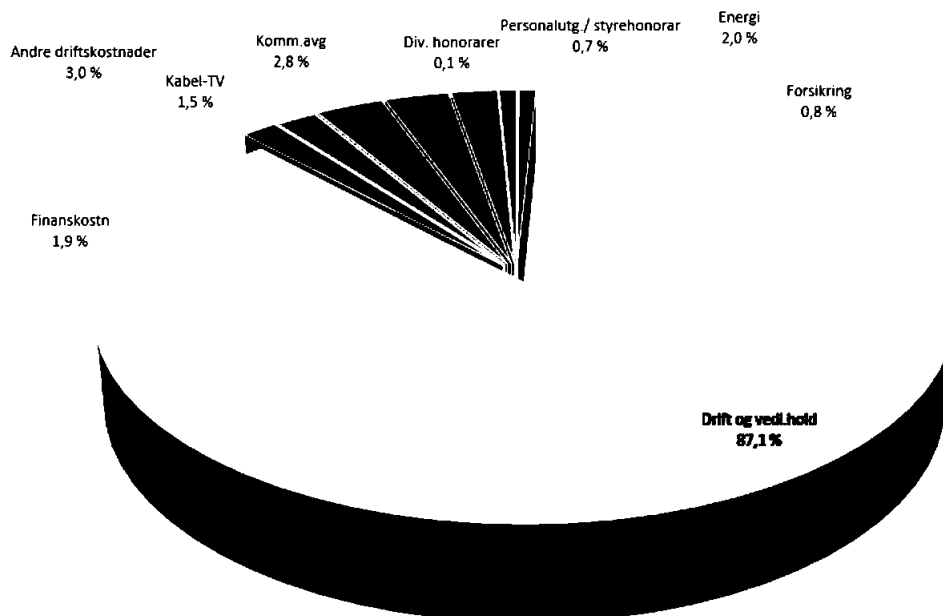
Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak som følge av renteoppgang.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 17 750 000 til større vedlikehold som omfatter gjenstående arbeider på rehabilitering av bygningsmassen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. For 2023 er det budsjettert med kr 1 200 000.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Steinspranget Borettslag.

Lån

Steinspranget Borettslag har lån i Eika og OBOS Boligkreditt. To lån til en flytende rentesats på 3,8%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 262 690 inkl. mva. Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 273 720 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. Dette med bakgrunn i økningen i 2022 på 30%. Styret vurderer nivået på felleskostnadene fortløpende

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Steinspranget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Steinspranget Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 7. mars 2023
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 595 494	6 367 729	5 595 494	8 298 762
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-53 670 414	187 285	-74 967 800	-14 925 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 124 107	124 106	124 000	124 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17 58 000 000	0	0	17 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 749 692	-1 083 626	-1 623 046	-2 306 236
Innsk. øremerk. bankkto	-733	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 703 268	-772 235	-76 466 846	-107 236
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 298 762	5 595 494	-70 871 352	8 191 526
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	9 413 735	6 171 267		
Kortsiktig gjeld	-1 114 973	-575 773		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 298 762	5 595 494		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 624 309	10 657 832	13 628 000	13 628 000
Antenneanlegg		45 230	43 686	43 000	46 000
Andre inntekter	3	208 502	4 225	10 000	10 000
SUM DRIFTSINTEKTER		13 878 041	10 705 743	13 681 000	13 684 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-62 962	-44 274	-43 000	-63 000
Styrehonorar	5	-432 540	-300 000	-300 000	-433 000
Avskrivninger	14	-124 107	-124 106	-124 000	-124 000
Revisjonshonorar	6	-14 875	-12 215	-10 000	-13 000
Andre honorarer		-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-262 690	-256 280	-262 000	-276 000
Konsulenthonorar	7	-23 026	-68 424	-40 000	-25 000
Kontingenter		-54 000	-54 000	-54 000	-54 000
Drift og vedlikehold	8	-58 509 159	-3 095 481	-81 005 000	-17 750 000
Forsikringer		-506 746	-460 343	-500 000	-558 000
Kommunale avgifter	9	-1 900 493	-1 848 619	-1 908 000	-2 252 000
Energi/fyring		-1 358 018	-1 379 200	-950 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 035 202	-964 334	-973 800	-1 117 000
Andre driftskostnader	10	-2 002 710	-1 554 678	-1 414 000	-1 346 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-66 300 528	-10 175 954	-87 597 800	-25 225 000
DRIFTSRESULTAT		-52 422 487	529 789	-73 916 800	-11 541 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 996	9 631	20 000	30 000
Finanskostnader	12	-1 274 923	-352 135	-1 071 000	-3 414 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 247 927	-342 504	-1 051 000	-3 384 000
ÅRSRESULTAT		-53 670 414	187 285	-74 967 800	-14 925 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	187 285		
Fra opptjent egenkapital		-17 883 825	0		
Udekket tap		-35 786 589	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		32 129 980	32 129 980
Tomt		1 760 232	1 760 232
Andre varige driftsmidler	14	2	124 109
Miljøbankkonto, øremerket		108 566	0
SUM ANLEGGSMIDLER		33 998 780	34 014 321
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 723	0
Forskuddsbetalte kostnader		507 705	451 447
Driftskonto OBOS-banken		8 299 892	1 266 313
Sparekonto OBOS-banken		602 415	4 453 507
SUM OMLØPSMIDLER		9 413 735	6 171 267
SUM EIENDELER		43 412 515	40 185 588
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 270 * 100		27 000	27 000
Opptjent egenkapital		0	17 883 825
Udekket tap	16	-35 786 589	0
SUM EGENKAPITAL		-35 759 589	17 910 825
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	76 447 506	20 197 198
Borettsinnskudd	18	1 501 792	1 501 792
Avsetning bomiljøtiltak	19	107 833	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 057 131	21 698 990
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 103 830	388 976
Påløpte renter		11 143	0
Annen kortsiktig gjeld		0	186 797
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 114 973	575 773
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 412 515	40 185 588



Pantstillelse	20	141 801 792	46 501 792
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2023

Styret i Steinspranget Borettslag

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

Lars Mangseth /s/ Aage Pedersen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 869 759
Parkering	326 400
Våtromstillegg	323 900
Strøm el-bil	104 400
Fryseboks	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 625 659

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-800
Strøm el-bil	-550
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 624 309

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond tiltak, OBOS	181 630
Tilskudd Oslo kommune	26 872
SUM ANDRE INNTEKTER	208 502

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-62 962
SUM PERSONALKOSTNADER	-62 962

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 2021/2022, og er på kr 432 540. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 526
Arild Rebbeng regnskap og konsulenttenester	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-23 026

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

Prosjektledelse	-838 613
Selvaag Prosjekt AS	-57 144 935
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-57 983 548
Drift/vedlikehold bygninger	-19 409
Drift/vedlikehold VVS	-27 706
Drift/vedlikehold elektro	-152 628
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-298 140
Drift/vedlikehold brannsikring	5 600
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 653
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 350
Kostnader dugnader	-2 327
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-58 509 159

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 167 427
Feieavgift	-31 635
Renovasjonsavgift	-701 431
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 900 493

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-30 800
Driftsmateriell	-11 113
Vaktmestertjenester	-1 282 760
Renhold ved firmaer	-338 059
Snørydding	-187 713
Andre fremmede tjenester	-116 737
Trykksaker	-3 145
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 380
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 500
Andre kontorkostnader	-3 088
Telefon, annet	-6 278
Bank- og kortgebyr	-2 968
Velferdskostnader	-2 170
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 002 710

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 645
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 351
SUM FINANSINNTEKTER	26 996

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-482 936
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-791 987
SUM FINANSKOSTNADER	-1 274 923

NOTE: 13**REHABILITERING**

Prosjektledelse	838 613
Hovedentreprenør I	57 144 935
Kostnadsføring prosjekt	-57 983 547
SUM REHABILITERING	

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	-838 187	
Avskrevet i år	-124 107	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-124 107

NOTE: 15**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: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009	-44 827 649	
Nedbetalt tidligere	24 630 451	
Nedbetalt i år	1 035 365	
		-19 161 833

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-58 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	714 327	
		-57 285 673

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-76 447 506****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955	-1 301 790
Øket tidligere	-200 002

SUM BORETTINNSKUDD **-1 501 792****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-107 833
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-107 833****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 501 792
Pantelån	76 447 506
TOTALT	77 949 298

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 129 980
Tomt	1 760 232
TOTALT	33 890 212

4. INNKOMNE FORSLAG**A) Forslag fra styret om endring i vedtektenes 8-1 (1) styret**Dagens tekst

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

Foreslås endret til

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

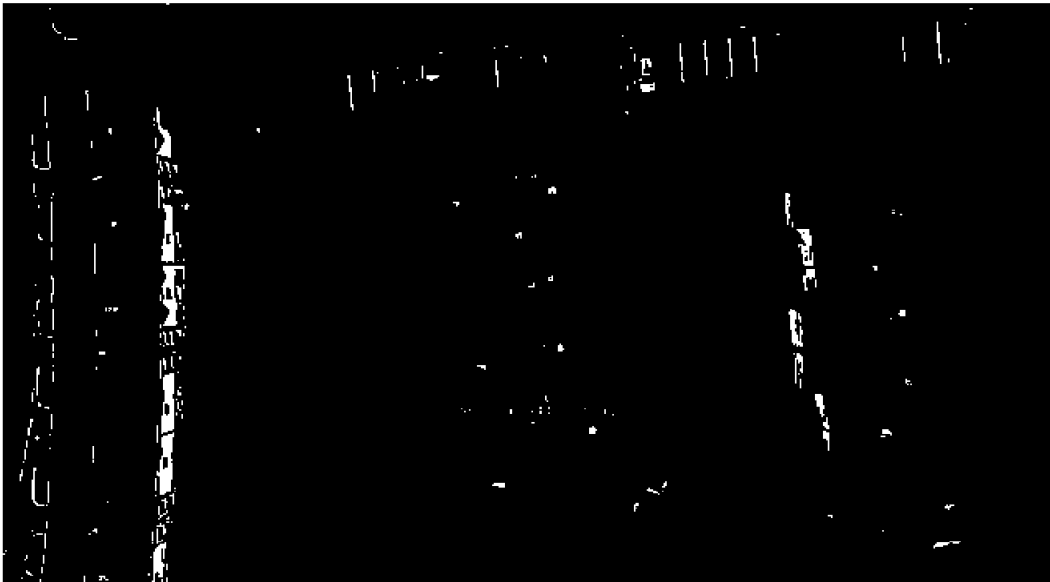
Forslaget krever 2/3 flertall

B) Forslag om å felle tre bak blokken i nr.33

Vi ønsker å fremme forslag om å fjerne et tre i front av Steinspranget 33 (Se vedlagt bilde).

Her har det vært 4 trær ved siden av hverandre, hvorav 2 stk er borte allerede og 2 stk står igjen.

Vi, Øystein Norås og Henriette Norås, forslår å fjerne treet som ligger lengst sør for å nyte enda bare av kveldssolen de få dagene vi er så heldige å få oppleve den her til lands.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg nøytral til dette forslaget, men det forutsettes at det forut for eventuell trefelling, søkes kommunen og fås godkjenning for dette.

C) Forslag om å fjerne furutrærne mellom Steinspranget 41/43, samt plante nye lavere trær

Hei

Vi stiller dette forslaget på vegne av eierne av de to øverste leilighetene i Steinspranget 41 dvs, Christoffer Haugen/Helene Trane og Lene Agnethe Eskildsen / Lars Espen Fulke Oppedal

Vi vil fremme et forslag om å fjerne furutrærne mellom Steinspranget 41/43 og Steinspranget 37/39

Disse trærne skygger for solen for mange beboere (inkludert oss) i Steinspranget 41/43 uten at de fyller sin tiltenkte funksjon med å skjerme innsyn i nevneverdig grad (trærne har kun grener i toppen av trærne). Trærne medfører at man i tredje etasje omtrent ikke får sollys på dagtid ilt. sommeren siden trærne skygger for solen store deler av dagen.

Videre så er trærne uforholdsmessig store og har et stort skadepotensial ved en eventuell rotvelt, noe som også medfører at det kan oppstå et erstatningsansvar for borettslaget om trærne 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. Furutrærne har et stort skadepotensial noe som også medfører at det stilles strenge krav til aktsomhet og skadeforebyggende tiltak knyttet til furutrærne.

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

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

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



Vi føler at det er rimelig at de som påvirkes mest av dette skal få mulighet til "prøve saken igjen, vi ser jo at det er presedens for å fjerne trær som er til sjenanse jfr. Steinspranget 37-39 og 33-35

Dersom dere ønsker ytterligere utfylling kan vi kontaktes på tlf 90 72 72 79 (Lene)

MVH Lars Espen Fulke Oppedal

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytral til dette forslaget, men det forutsettes at det forut for eventuell trefelling, søkes kommunen og fås godkjenning for dette.

D) Forslag om å bytte verandatak til glass (eller tilsvarende gjennomsiktig materiale) over toppetasjene

Vi ønsker å melde inn en sak til generalforsamlingen på vegne av Lene Agnethe Eskildsen og Lars Espen Fulke Oppedal i Steinspranget 41

Bytte til verandatak i glass over toppetasjen

Verandatakene over toppetasjene i borettslaget er relativt lave og tar dermed mye lys fra verandaene, og inn i leilighetene. Vi ønsker derfor å forhøre oss med generalforsamlingen om hvordan denne stiller seg til å bytte ut de nåværende takene i bølgeblikk med nye tak i glass eller lignende gjennomsiktig material som slipper gjennom lys.

Slik det er i dag tar taket vekk ca. 1/3 av lyset som faller inn fra sørsiden av leiligheten, noe som både fører til dårligere lysforhold, og høyere kostnader til belysning og oppvarming av leiligheten. Med gjennomsiktige glass- eller polykarbonattak vil man få betydelig bedre lysforhold inne i leilighetene.

Det finnes eksempler på tak med lignende løsninger, blant annet i Østerliveien 54. Vi har tolket dette som om en sak om endring av bebyggelsen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, jfr. Vedtektene 8-3:

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1.ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

Vi ønsker derfor at denne saken diskuteres av årsmøtet og ønsker en avklaring på om vi kan gå videre med undersøkelser om gjennomføring av dette.

Dersom dere ønsker utfyllende informasjon om dette kan vi kontaktes på tlf 90 72 72 79 (Lene Agnethe Eskildsen)

Styrets innstilling

Styret stiller seg kritisk til dette forslaget, i hovedsak pga. følgende:
Kostnader: > 30.000 pr. tak – Totalt > 2.220.000 (inkl. mva.)



FØLGENDE PERSONER ØNSKER Å STILLE TIL VALG I STEINSPRANGET BRL.

Styreleder ble valgt i 2022 for 2 år

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Det skal velges 2 styremedlemmer

Lars Mangseth	Steinspranget 24
Cathrine Iser	Steinspranget 7
Christel Mørch	Steinspranget 23
Harald Branes	Steinspranget 12

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Aage Pedersen	Steinspranget 18
Jane Koppang	Steinspranget 35

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Cathrine Iser	Steinspranget 7
(dersom hun ikke blir valgt som styremedlem)	
Jon Olav Kleven	Steinspranget 21
Magne Gulbrandsen	Steinspranget 14
Sverre Hjelmevoll	Steinspranget 14

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

E. Som representant for Kjellerstua foreslås:

Heidi Landell Åsvatne

Annen informasjon om borettslaget**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.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering**2022/2023**

- Vedlikeholdsprosjekt (tak, fasader, vinduer/balkongdører og oppganger, samt kontinuerlig informasjon og tilbakemeldinger til andelseiere).
- Fjerning av hekker under/rundt verandaene
- Etablering av elvestein rundt blokkene

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 dørtelefonlegg

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 dørtelefonlegg i samtlige oppganger og leiligheter.
- Satt beslag på alle piper
- Skiftet takvinduer på loftene.
-



2000/2001

- Rehabiliterert 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.



0081 Steinspranget Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Vedlikeholdsprosjekt 2022/2023 - Byggherrekomitéen - Beregning av honorar/kompensasjon - Aktiviteter	Antall timer pr. person i BH- komiteen	Totalt pr. person	Totalt for Byggherrekomitée n, bestående av 4 personer
Periode: Mars 2022 - Juli 2023 - 16 måneder	16		4
Utførte aktiviteter pr. 09.02.2023			
Fra Mars 22 til juli 23 er 16 mnd, 2 møter pr. mnd. 32 møter á 1,5 time/møte	48	kr 18 240,00	kr 72 960,00
Så langt har vi hatt 6 delbefaringer, og 1 ferdigbefaring utvendig (3 første blokkene). Disse har tatt ca. 3 timer	21	kr 7 980,00	kr 31 920,00
Befaring oppganger, 4 befaringer, 2 timer pr. befaring	8	kr 3 040,00	kr 12 160,00
Befaring dører/vinduer, loft kjeller, 5 befaringer, 2 timer pr befaring	10	kr 3 800,00	kr 15 200,00
Totalt utført pr. 09.02.2023	87	kr 33 060,00	kr 132 240,00
Gjenstående aktiviteter			
Gjenstående utvendige befaringer på 3 blokker.26-18, 16-8, 7-15.	9	kr 3 420,00	kr 13 680,00
Gjenstående befaringer på oppganger og kjeller/loft, 8 befaringer a 2 timer	16	kr 6 080,00	kr 24 320,00
Gjenstående utvendig blokker på elvestein og grunnmur på alle (11 stk.) blokker. 1,5 time pr. blokk	16,5	kr 6 270,00	kr 25 080,00
Totalt gjenstående	41,5	kr 15 770,00	kr 63 080,00

Totalt beregnet honorar/kompensasjon	128,5	kr 48 830,00	kr 195 320,00
---	--------------	---------------------	----------------------

I tillegg, har følgende arbeidsoppgaver belastet Byggherrekomitéen utover det man kan forvente av normalt styrearbeid (det er ikke beregnet honorar for disse arbeidene):	Antall timer pr. person i BH- komiteen	Totalt pr. person	Totalt for Byggherrekomitée n, bestående av 4 personer
Kommunikasjon med, og informasjon til andelseiere: Gj.sn. 2 timer/måned/person	32	kr 12 160,00	kr 48 640,00
Gjennomføring og kontroll i forhold til status/fremdrift: Gj.sn. 1,5 timer/måned/person	24	kr 9 120,00	kr 36 480,00
Budsjett- og kontraktsoppfølging: Gj.sn. 1 time/måned/person	16	kr 6 080,00	kr 24 320,00
Totalt estimat (ikke honorarberegnet)	72	kr 27 360,00	kr 109 440,00

Beregnet timesats for arbeid utført i Byggherrekomitéen	kr 380,00
---	-----------



**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.