



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 481 059  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 102 724	974 049
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 102 724</b>	<b>974 049</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		58 575	57 050
Annen driftskostnad		2 257 028	531 071
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 315 603</b>	<b>588 121</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 212 879</b>	<b>385 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 878	7 802
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 878</b>	<b>7 802</b>
Annen finanskostnad		170 746	189 891
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>170 746</b>	<b>189 891</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-162 868</b>	<b>-182 089</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 375 747</b>	<b>203 839</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 375 747</b>	<b>203 839</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 375 747</b>	<b>203 839</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 375 747</b>	<b>203 839</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 375 747	203 839
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 375 747</b>	<b>203 839</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 160 000	40 160 000
Sum varige driftsmidler		40 160 000	40 160 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 160 000	40 160 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			127 559
Sum fordringer		0	127 559
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		559 013	187 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		559 013	187 398
Sum omløpsmidler		559 013	314 956
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 719 013</b>	<b>40 474 956</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 673 188	2 297 441
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 673 188</b>	<b>-2 297 441</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 671 388</b>	<b>-2 295 641</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 260 201	6 528 852
Øvrig langsiktig gjeld		36 108 200	36 108 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 368 401</b>	<b>42 637 052</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 368 401</b>	<b>42 637 052</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		857	1 126
Leverandørgjeld		5 118	132 419
Skyldige offentlige avgifter		16 025	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 000</b>	<b>133 545</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 390 401</b>	<b>42 770 597</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 719 013</b>	<b>40 474 956</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 512547

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 985 481 059  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2021



Organisasjonsnr: 985 481 059  
STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 102 724	974 049
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 102 724</b>	<b>974 049</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		58 575	57 050
Annen driftskostnad		2 257 028	531 071
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 315 603</b>	<b>588 121</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 212 879</b>	<b>385 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 878	7 802
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 878</b>	<b>7 802</b>
Annen finanskostnad		170 746	189 891
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>170 746</b>	<b>189 891</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-162 868</b>	<b>-182 089</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 375 747</b>	<b>203 839</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 375 747</b>	<b>203 839</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 375 747</b>	<b>203 839</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 375 747</b>	<b>203 839</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 375 747	203 839
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 375 747</b>	<b>203 839</b>



Organisasjonsnr: 985 481 059  
STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 40 160 000 40 160 000  
Sum varige driftsmidler 40 160 000 40 160 000

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 40 160 000 40 160 000

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 127 559  
Sum fordringer 0 127 559

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 559 013 187 398  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 559 013 187 398

Sum omløpsmidler 559 013 314 956

**SUM EIENDELER** 40 719 013 40 474 956

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 1 800 1 800  
Sum innskutt egenkapital 1 800 1 800

**Opptjent egenkapital**  
Udekket tap 3 673 188 2 297 441



Sum opptjent egenkapital	-3 673 188	-2 297 441
Sum egenkapital	-3 671 388	-2 295 641
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 260 201	6 528 852
Øvrig langsiktig gjeld	36 108 200	36 108 200
Sum annen langsiktig gjeld	44 368 401	42 637 052
Sum langsiktig gjeld	44 368 401	42 637 052
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	857	1 126
Leverandørgjeld	5 118	132 419
Skyldige offentlige avgifter	16 025	
Sum kortsiktig gjeld	22 000	133 545
Sum gjeld	44 390 401	42 770 597
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>40 719 013</b>	<b>40 474 956</b>



Organisasjonsnr: 985 481 059  
STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Stovnerbakken 2 Borettslag  
2021





## Generalforsamling 2021

Velkommen til generalforsamling i Stovnerbakken 2 Borettslag 31.mai 2021 kl. 19:00 i garasjeanlegget. Ta kontakt med styret for mer informasjon  
Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Kameraovervåking ved garasjeporten- gjesteparkeringen
5. Valg av tillitsvalgte

### Hvem kan delta på møtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Med vennlig hilsen,

**Styret i Stovnerbakken 2 Borettslag**

Kjell Hoff

Bjørn K Larsen

Jeanette Liseth



Sak 1

**Konstituering**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 2

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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.

**Vedlegg**

1. 5495 Årsrapport 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kjell Hoff	2019-2021
Styremedlem	Bjørn K Larsen	2019-2021
Styremedlem	Jeanette Liseth	2020-2022
Varamedlem	Glenn Zhall Jacobsen	2020-2021
Varamedlem	Geir Thomas Rasmussen	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Stovnerbakken 2 Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Stovnerbakken 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985481059, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Stovnerbakken 2

Gårds- og bruksnummer:

102      1075

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Stovnerbakken 2 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 BDO AS.



## Styrets arbeid

**Styret har vært: Styreleder Kjell hoff**  
**Styremedlem: Bjørn Kristian Larsen, Jeanette Liseth**  
**Varamedlem: Thomas Rasmusen, Glenn Jacobsen.**

Det er avholdt 4 styremøter til nå.

## Det store vedlikeholdet sommeren 2020.

Etter generalforsamlingen i 27.04.2020, så har de neste 3 månedene vært preget av den store renoveringen av boligmassen, utvendig vedlikehold.

Dette startet 18.05.2020 og varte til ut august 2020.

Alle har selvsagt merket det store omfanget av stillaser rundt bygningene. Dette var dessverre nødvendig for å få utført alt arbeide. Det medførte at det ble vanskelig å benytte altanene og takterrassene i den fine sommeren som var.

Husene ble vasket, malt 2 ganger, både de orange flatene og de hvite flater av vindskier, rundt dører og rundt vinduer.

Museband-lufting ble etablert i alle de 4 endeveggene.

En del panelbord ble skiftet pga. dårlig trevirke og råteskader.

Vindski bord skiftet, nye toppbord med metallbeslag montert på.

Mye råttent på balkongene er skiftet ut.

Forbor foran takrenner er skiftet.

Alle tak nedløp mellom balkongene er spylt opp da mange var tette av mose og løvblader.

Vedlikeholdet utført av OSEB.

Styret er av den oppfatningen at arbeidet som nå er utført skulle tilsi at boligmassen er godt tatt vare på og det kan gå mange år før en behøver å utføre store vedlikehold igjen!

Den 05.09.2020 hadde vi en liten dugnad med å male trappeskuret til garasjen.

Samtidig som vi feiret litt at alt arbeidet utvendig var ferdig, en liten sosial samling med litt pizza!

## Av andre vedlikehold som er utført er følgende:

Vannlekkasje i 4D. Vann dryppet ned i kjøkkenvinduet 01.01.2021.

Reparert av Best Entreprenør AS. 4 takstein ødelagt, hull i membranen som ble tettet, skiftet ut noe råtne lekter. (kr. 33313)

Det har vært noen befaringer med hensyn til ventilasjonen i leilighetene.

Det er slik at det er blitt skiftet ut kjøkkeninnredning i noen leiligheter, og også kjøkkenventilator.

Ventilatoren har da ikke alltid blitt erstattet med egnet type som skal trekke ut fra badene og kjøkkenet.

Det ble skiftet ut 3 ventilatorer.

Fra alle andre leilighetene fikk jeg tilbakemelding om at alt er ok.

En fjør på garasjeporten røk i oktober. Skiftet ut til kraftigere type.



## Videre arbeide for styret!

Satt i gang med å prøve å få bygget opp igjen med lekeapparater på lekeplassen. Det er satt av kr. 50 000 til dette for 2021. Det koster nok mye mere, men borettslaget søker på diverse midler som deles ut til slike formål. Jeanette og Thomas er på denne saken. Lekeapparat leverandør har vært på inspeksjon og gitt tilbud.

Noen vil bygge levegger i hagen på baksiden av leiligheten, kjellerdelen. Bjørn sjekker med kommunen hvilke regler som gjelder for slike levegger, spesielt med hensyn til høyde.

Brann i papiravfallscontainer 25.02.21.

Brannvesenet og politi på plass. Har fått nye containere på plass.

Spørsmål om vi skal sette opp port-gjerde rundt søppelskurene?

Dette for at vi kanskje unngår pøbelstreker og også at andre

«naboer» bruker våre søppelcontainere og papircontainere!

Glenn sjekker med renovasjon med hensyn til lås- nøkkelsystemer for dette og muligheten for å få til dette.

**Det er avholdt 2 dugnader. Høst 31.10.2020**

**Vår: 24.04.2021**

**Lykke til videre til det nye styret med driften i Stovnerbakken 2&4 borettslag!**

For styret

**Kjell Hoff**  
Styreleder.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 102 724.

Andre inntekter består i hovedsak av Strøm EI-bil, avregning 2019.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 315 603.

Dette er kr 1 610 853 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikeholdsarbeid av fasaden.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 375 747.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 537 013 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 143 000 til normalt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stovnerbakken 2 Borettslag.

### Lån

Stovnerbakken 2 Borettslag har lån i OBOS-banken.

Tabellbasert lån med en effektiv flytende rente på 1,93%

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stovnerbakken 2 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stovnerbakken 2 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-22 16:16:27Z



Penneo Dokumentnøkkel: FLKY6-SUZ8F-SPEJ4-QQPBM-UBBEW-OKVME

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

12 av 30



## STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 985 481 059, KUNDENR. 5495

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>181 411</b>	<b>174 357</b>	<b>181 411</b>	<b>537 013</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 375 747	203 839	405 250	247 250
Tillegg for nye langsiktige lån	15	8 364 145	0	0	0
Fradrag for innfrieidd lån	15	-6 427 783	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-205 013	-196 785	-207 000	-211 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>355 602</b>	<b>7 054</b>	<b>198 250</b>	<b>36 250</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>537 013</b>	<b>181 411</b>	<b>379 661</b>	<b>573 263</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		559 013	314 956		
Kortsiktig gjeld		-22 000	-133 545		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>537 013</b>	<b>181 411</b>		

## STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 985 481 059, KUNDENR. 5495



Stovnerbakken 2 Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 095 918	972 342	1 110 000	1 110 000
Andre inntekter	3	6 806	1 707	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 102 724</b>	<b>974 049</b>	<b>1 110 000</b>	<b>1 110 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 575	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 238	-6 885	-5 000	-5 000
Andre honorarer	5	-25 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-82 200	-79 883	-84 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-15 842	-10 283	-7 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 740 444	-78 702	-162 500	-143 000
Forsikringer		-67 762	-56 690	-60 000	-71 000
Kommunale avgifter	9	-144 708	-134 148	-145 700	-146 700
Energi/fyring		-21 768	-23 044	-22 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 241	-78 301	-120 000	-124 000
Andre driftskostnader	10	-33 825	-63 135	-41 500	-44 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 315 603</b>	<b>-588 121</b>	<b>-704 750</b>	<b>-706 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 212 879</b>	<b>385 928</b>	<b>405 250</b>	<b>403 250</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 878	7 802	0	0
Finanskostnader	12	-170 746	-189 891	0	-156 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-162 868</b>	<b>-182 089</b>	<b>0</b>	<b>-156 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 375 747</b>	<b>203 839</b>	<b>405 250</b>	<b>247 250</b>
Udekket tap		-1 375 747	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	203 839		

## STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 985 481 059, KUNDENR. 5495

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			



Stovnerbakken 2 Borettslag

## ANLEGGSMIDLER

Bygninger	13	38 160 000	38 160 000
Tomt		2 000 000	2 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>40 160 000</b>	<b>40 160 000</b>

## OMLØPSMIDLER

Forskuddsbetalte kostnader		0	127 559
Driftskonto OBOS-banken		540 932	181 844
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 500	0
Sparekonto OBOS-banken		5 581	5 554
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>559 013</b>	<b>314 956</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 719 013</b>	<b>40 474 956</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	14	-3 673 188	-2 297 441
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 671 388</b>	<b>-2 295 641</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 260 201	6 528 852
Borettsinnskudd	16	36 108 200	36 108 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>44 368 401</b>	<b>42 637 052</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		5 118	132 419
Skyldige offentlige avgifter	17	16 025	0
Påløpte renter		857	1 126
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 000</b>	<b>133 545</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 719 013</b>	<b>40 474 956</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	44 473 200	41 408 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2021  
Styret i Stovnerbakken 2 Borettslag

Kjell Hoff/s/

Bjørn K Larsen/s/

Jeanette Liseth/s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	643 734
Lån/Renter	377 136
Garasje	61 056
Strøm elbil	15 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 097 826</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-1 908
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 095 918</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Strøm El-bil, avregning 2019	6 806
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>6 806</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 575</b>

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.



Stovnerbakken 2 Borettslag

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.  
I tillegg er det utbetalt honorar kr 25 000.- til styreleder for prokjektarbeid.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 238.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 842
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 842</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS Prosjektledelse	-76 250
Oslo Entreprenørbedrift AS, kontrakt	-1 456 718
Oslo Entreprenørbedrift AS, tilleggsarbeider	-143 345
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 676 313</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-15 963
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 598
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 228
Kostnader dugnader	-4 343
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 740 444</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-88 529
Feieavgift	-2 655
Renovasjonsavgift	-53 524
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-144 708</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 292
Driftsmateriell	-2 660
Vakthold	-7 525
Andre fremmede tjenester	-5 149
Trykksaker	-388
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-377
Telefon, annet	-5 213



Stovnerbakken 2 Borettslag

Porto	-783
Bank- og kortgebyr	-2 080
Velferdskostnader	-2 360
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-33 825</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	77
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 774
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 878</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

OBOS Boligkreditt	-87 549
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-81 772
OBOS-banken	-300
Andre rentekostnader	-1 125
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-170 746</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003	38 160 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>38 160 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr.102/bnr.1075

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

**NOTE: 14**

**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: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-6 890 988
Nedbetalt tidligere	362 136
Nedbetalt i år	101 069
Innfridd lån	6 427 783



Stovnerbakken 2 Borettslag

		0
OBOS-Banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.		
Opprinnelig 2020	-8 364 145	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	103 944	
		-8 260 201
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-8 260 201</b>

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003		-36 108 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-36 108 200</b>

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-12 500
Skyldig arbeidsgiveravgift		-3 525
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-16 025</b>

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 108 200
Pantelån	8 260 201
<b>TOTALT</b>	<b>44 368 401</b>

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

Bygninger	38 160 000
Tomt	2 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>40 160 000</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Parkering**

Borettslaget har 32 parkeringsplasser.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82331917. 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

### **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.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Stovnerbakken 2 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2017 - 2018	Rehabilitering av garasjetaket	
2016 - 2018	Overvannshåndtering	
2015	Ladepunkter for El-bil i garasjen	
2015	Rens av nedløp og takrenner	
2012 - 2013	Rehabilitering av alle takterrassene.	Bjelke over takterrasse er byttet. Bjelkens fram og underside er dekket med blikk for å forhindre vanninntrengning, sopp og råte.
2010 - 2010	Maling av borettslagets ytre vegger	Veggene er vasket og påført sopp- og algedrepende middel, malt 2 strøk, både hvite og gule partier.
2009 - 2009	Utbedring av tak og takterrasser	
2005 - 2005	Overflatebehandling	Det er oppført 18 rekkehusboliger i trekonstruksjon/betong. Yttervegger i 1. og 2. etg er i trekonstruksjon med panelkledning. Tak er tekket med takstein. Det er anbefalt fra utbygger at boligene overflatebehandles ett år etter overtakelse.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.



Sak 4

**Kameraovervåking ved garasjeporten- gjesteparkeringen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Saken vil bli diskutert på møtet

**Forslag til vedtak**



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



## REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

## FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....



**STEMMESEDDEL 1**

**STEMMESEDDEL 2**

**STEMMESEDDEL 3**

**STEMMESEDDEL 4**

**STEMMESEDDEL 5**

**STEMMESEDDEL 6**

**STEMMESEDDEL 7**

**STEMMESEDDEL 8**



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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