



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 004 721  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STENBRÅTEN SKOG, MORTENSRUD  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 05.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		450 000	504 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>450 000</b>	<b>504 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	
Annen driftskostnad		411 651	333 796
<b>Sum kostnader</b>		<b>434 471</b>	<b>333 796</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 529</b>	<b>170 204</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		646	250
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>646</b>	<b>250</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>646</b>	<b>250</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 175</b>	<b>170 454</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 175</b>	<b>170 454</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 175</b>	<b>170 454</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 175</b>	<b>170 454</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 175	170 454
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>16 175</b>	<b>170 454</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		86 041	41 335
Sum fordringer		86 041	41 335
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		234 989	221 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		234 989	221 140
Sum omløpsmidler		321 030	262 475
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>321 030</b>	<b>262 475</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		262 559	246 384
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>262 559</b>	<b>246 384</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>262 559</b>	<b>246 384</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		45 971	164
Annen kortsiktig gjeld		12 500	15 928
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 471</b>	<b>16 092</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 471</b>	<b>16 092</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>321 030</b>	<b>262 475</b>



## **Til seksjonseierne i Sameiet Stenbråten Skog**

**Velkommen til årsmøte, onsdag, 18. april 2018 kl. 18:00 sted: Hammersborg torg 1, møterom 6,4 (6.etg).**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Stenbråten Skog det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Stenbråten Skog**  
Avholdes onsdag, 18. april 2018 kl. 18:00 sted: Hammersborg torg 1, møterom 6,4  
(6.etg).

---

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ARSRAPPORT FOR 2017**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen innkomne forslag.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- D) Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

Oslo, 06.03.2018  
Styret i Sameiet Stenbråten Skog

Thomas Malla /s/

Marte Lillehagen Garnes /s/

Andreas Vatnøy /s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thomas Malla	Stenbråtveien 64
Styremedlem	Marte Lillehagen Garnes	Stenbråtveien 66
Styremedlem	Andreas Vatnøy	Stenbråtveien 72
Varamedlem	Martin Arne Butler	Stenbråtveien 78
Varamedlem	Hamad Sharif	Stenbråtveien 82

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Stenbråten Skog

Sameiet består av 15 seksjoner.

Sameiet Stenbråten Skog er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914004721, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Stenbråtveien 62 - 90

Gårds- og bruksnummer 180 og 600.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Stenbråten Skog har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.



## Styrets arbeid

- Avholdt følgende styremøter:
  - regnskapsmøte (13.02.17)
  - konstituerende styremøte (09.03.17)
  - ordinært styremøte (26.04.17)
  - budsjettmøte (13.12.17)
- Forberedt og gjennomført et ekstraordinært sameiermøte om 1) etablering av nye retningslinjer for særrett til bruk av fellesarealer som tilgrenser egen eiendom og 2) utredning av muligheten for å anlegge takterrasser for boligene i sameiet.
- Etablert og sirkulert nye retningslinjer for særrett til bruk av fellesarealer som tilgrenser til egen eiendom, i tråd med vedtak i ekstraordinært sameiermøte (jf. punkt om det over).
- Etablert dialog med Kasa boligprosjektering AS for å avklare om det er teknisk mulig å føre opp takterrasser for boligene i sameiet, i tråd med vedtak i ekstraordinært sameiermøte (jf. punkt om det over).
- Gjennomført dialog med Oslo kommune ved bymiljøetaten vedrørende evt. etablering av turvei mellom sameiets eiendom og skoggrensen ned mot Ljanselva, herunder sendt skriftlig innspill til bymiljøetaten og plan- og bygningsetaten i saken.
- Purret på utbygger (Block Watne) og besørgert gjennomføring av gjenstående utbedringspunkt knyttet til overtakelse av utearealer, som omfatter planering og tilsåing av gress på fellesareal ved felles parkeringsplass.
- Avventet endelig vurdering av muligheter for oppføring av sykkel-/utstyrsbod, i påvente av planering og tilsåing av fellesarealer ved felles parkeringsplass og avklaring av mulig utbygging av turvei (jf. ovenstående punkter om dette).
- Fulgt opp husstander som har fått utsatt frist for maling av hus til sommeren 2017 (hus 62, 80 og 82), og sendt ut anmodning om beising av terrasse/platting/gjerder som ble beiset i 2015.
- Hentet inn tilbud og bestilt oppdrag på beising av fellesgjerder ved felles parkeringsplass og hus 70 (utføres våren 2018).
- Gått til anskaffelse av låsbare postkasser.
- Gjennomført årlig HMS-runde.
- Ettersett gjennomføring av service for husene med kloakkpumper.
- Tatt initiativ til og fordelt ansvar for oppfølging av felles sosiale arrangementer i form av sommerfest og juletretenning.
- Gjennomført løpende drifts- og budsjettoppgaver.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr **450 000**. Dette beløpet er som budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr **434 471**. Dette er kr 45 371 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vaktmestertjenester og nye låsbare postkasser. (se driftsmateriell note 8). Det var ikke satt av noe i budsjettet for 2017 for vaktmestertjenester, se note 8.

### Resultat

Årets resultat på kr **16 175** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr **262 559**.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

For 2018 er det budsjettert med kr **43 750** til drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stenbråten Skog.

### Lån

Sameiet Stenbråten Skog har ingen lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**7443 - SAMEIET STENBRÅTEN SKOG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	450 000	504 000	450 000	450 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>450 000</b>	<b>504 000</b>	<b>450 000</b>	<b>450 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	0	-2 800	-2 800
Styrehonorar	4	-20 000	0	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-37 803	-36 800	-38 000	-39 000
Konsulenthonorar	5	-12 123	-7 284	-10 000	-11 000
Drift og vedlikehold	6	-9 504	-18 750	-21 000	-43 750
Forsikringer		-88 672	-54 530	-83 000	-91 000
Kommunale avgifter	7	-96 692	-88 857	-90 300	-96 800
Kabel-/TV-anlegg		-70 439	-62 461	-69 000	-72 000
Andre driftskostnader	8	-96 419	-65 113	-55 000	-72 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-434 471</b>	<b>-333 796</b>	<b>-389 100</b>	<b>-448 850</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>15 529</b>	<b>170 204</b>	<b>60 900</b>	<b>1 150</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	646	250	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>646</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>16 175</b>	<b>170 454</b>	<b>60 900</b>	<b>1 150</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		16 175	170 454		



**7443 - SAMEIET STENBRÅTEN SKOG**

**BALANSE**

**EIENDELER**

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader		0	67
Kortsiktige fordringer	10	86 041	41 268
Driftskonto OBOS-banken		174 594	161 135
Sparekonto OBOS-banken		60 395	60 005
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>321 030</b>	<b>262 475</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>321 030</b>	<b>262 475</b>
----------------------	--	----------------	----------------

**EGENKAPITAL OG GJELD**

**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		262 559	246 384
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>262 559</b>	<b>246 384</b>

**GJELD**

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		12 500	15 928
Leverandørgjeld		45 971	164
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>58 471</b>	<b>16 092</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>321 030</b>	<b>262 475</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2018,

STYRET I SAMEIET STENBRÅTEN SKOG

Thomas Malla /s/

Marte Lillehagen Garnes /s/

Andreas Vatnøy /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**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.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	450 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>450 000</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 20 000

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 123
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 123</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 051
Drift/vedlikehold brannsikring	-453
Egenandel forsikring	-3 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 504</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 363
Vann- og avløpsavgift	-22 470
Feieavgift	-191
Renovasjonsavgift	-43 861
Kommunale avgifter	-7 806
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-96 692</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-17 850
Vaktmestertjenester	-24 801
Snørydding/gressklipping	-46 041
Trykksaker	-687
Porto	-2 073
Bank- og kortgebyr	-2 220
Velferdskostnader	-2 747
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-96 419</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	256
Renter av sparekonto i OBOS-banken	390
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>646</b>

**NOTE: 10****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	86 041
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>86 041</b>



## Orientering om sameiets drift

### 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.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 830556. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

### Brannsikringsutstyr

I følge 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

### Energimerking

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