



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 146 534  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STENBRÅTLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2021

### 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, 15.09.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 769 040	3 564 169
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 769 040</b>	<b>3 564 169</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 977	15 977
Annen driftskostnad		1 235 088	1 347 285
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 296 705</b>	<b>1 408 902</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 472 335</b>	<b>2 155 267</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 946	13 484
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 946</b>	<b>13 484</b>
Annen finanskostnad		1 329 196	1 607 115
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 329 196</b>	<b>1 607 115</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 321 250</b>	<b>-1 593 631</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>14 151 084</b>	<b>561 636</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 151 084</b>	<b>561 636</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 151 084</b>	<b>561 636</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 151 084</b>	<b>561 636</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 151 084	561 636
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 151 084</b>	<b>561 636</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		172 650 000	172 650 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		59 771	75 748
Sum varige driftsmidler		172 709 771	172 725 748
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		172 709 771	172 725 748
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		122 231	116 428
Sum fordringer		122 231	116 428
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 667 423	1 517 808
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 667 423	1 517 808
Sum omløpsmidler		12 789 654	1 634 236
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>185 499 424</b>	<b>174 359 983</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		170 000	170 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>170 000</b>	<b>170 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		48 862 930	34 711 845
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 862 930</b>	<b>34 711 845</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>49 032 930</b>	<b>34 881 845</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 311 017	70 203 434
Øvrig langsiktig gjeld		69 105 000	69 115 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>136 416 017</b>	<b>139 318 434</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>136 416 017</b>	<b>139 318 434</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 812	10 002
Leverandørgjeld		36 827	149 702
Annen kortsiktig gjeld		7 839	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 478</b>	<b>159 704</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>136 466 495</b>	<b>139 478 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>185 499 424</b>	<b>174 359 983</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 522560

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 914 146 534  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STENBRÅTLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2021

**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, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 914 146 534  
STENBRÅTLIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 769 040	3 564 169
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 769 040</b>	<b>3 564 169</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 977	15 977
Annen driftskostnad		1 235 088	1 347 285
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 296 705</b>	<b>1 408 902</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 472 335</b>	<b>2 155 267</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 946	13 484
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 946</b>	<b>13 484</b>
Annen finanskostnad		1 329 196	1 607 115
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 329 196</b>	<b>1 607 115</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 321 250</b>	<b>-1 593 631</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>14 151 084</b>	<b>561 636</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 151 084</b>	<b>561 636</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 151 084</b>	<b>561 636</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 151 084</b>	<b>561 636</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 151 084	561 636
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 151 084</b>	<b>561 636</b>



Organisasjonsnr: 914 146 534  
STENBRÅTLIA BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	172 650 000	172 650 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	59 771	75 748
Sum varige driftsmidler	172 709 771	172 725 748
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	172 709 771	172 725 748
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Varer</b>		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Andre fordringer	122 231	116 428
Sum fordringer	122 231	116 428
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12 667 423	1 517 808
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	12 667 423	1 517 808
Sum omløpsmidler	12 789 654	1 634 236
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>185 499 424</b>	<b>174 359 983</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	170 000	170 000
Sum innskutt egenkapital	170 000	170 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	48 862 930	34 711 845
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>48 862 930</b>	<b>34 711 845</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>49 032 930</b>	<b>34 881 845</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 311 017	70 203 434
Øvrig langsiktig gjeld	69 105 000	69 115 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>136 416 017</b>	<b>139 318 434</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>136 416 017</b>	<b>139 318 434</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 812	10 002
Leverandørgjeld	36 827	149 702
Annen kortsiktig gjeld	7 839	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>50 478</b>	<b>159 704</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>136 466 495</b>	<b>139 478 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>185 499 424</b>	<b>174 359 983</b>



Organisasjonsnr: 914 146 534  
STENBRÅTLIA 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 skattetrekkkonto 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



## Deltakelse på digitalt årsmøte 2021

Grunnet smitteverntiltak og pålegg fra myndighetene avholder vi årets generalforsamling digitalt.

*Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.*

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/stenbratlia>

### **OBS!**

I år åpnes det for benkeforslag og derfor trykker vi bestillingsark istedenfor manuelle stemmesedler.

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, ber vi deg rive ut denne siden, fyller ut dine kontaktopplysninger og returnere arket til styret for å få manuell stemmeseddel.

Du kan også bestille manuell stemmeseddel via epost.

---

### Bestilling av manuell stemmeseddel for årets generalforsamling i Stenbråtlia Borettslag

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (må oppgis)



**KRYSS HER** om du ønsker manuell stemmeseddel for årets generalforsamling

### Bestilling av manuell stemmeseddel leveres

- til styreleders postkasse innen fredag 28. mai. Det er også hit manuelle stemmesedler tilbakeleveres innen søndag 06. juni.

- Pr epost til [stenbratlia@styrommet.no](mailto:stenbratlia@styrommet.no)

.....  
**Eiers signatur**

.....  
**(Dato)**





## Til andelseierne i Stenbråtlia Borettslag

### Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Stenbråtlia 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.

**Årets generalforsamling avholdes digitalt og påloggingsinformasjon vil bli lagt ut på Vibbo i forkant av møtet.**

**<https://vibbo.no/stenbratlia>**

**Det avholdes et oppstartsmøte via Teams torsdag 03. juni kl 18.00**

**Påloggingsinformasjon vil bli lagt ut på Vibbo i forkant av møtet.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Stenbråtlia Borettslag**  
**Avholdes digitalt med oppstartsmøte torsdag 03.06.2021 kl. 18.00 via Teams.**

---

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendringer vedrørende uteområder
- B) Vedtektsendring i forhold vedlikeholdsplikt
- C) Tillegg til husordensreglene om regulering av bruk av bålpanne
- D) Etablering av gangvei til Mikkelsgrenda
- E) Forlengelse av spilevegg på tak fra 73B
- F) Utarbeidelse av standardløsning for utvidelse av husene  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 05.05.2021  
Styret i Stenbråtlia Borettslag

Gaute Holmin   Olav Stanly Kyrvestad   Marius Lisø   Marianne Tidemann-Andersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Gaute Holmin	Stenbråtveien 85 A
Nestleder	Olav Stanly Kyrvestad	Stenbråtveien 71 D
Styremedlem	Marius Lisø	Stenbråtveien 81 D
Styremedlem	Marianne Tidemann-Andersen	Stenbråtveien 73 A
Varamedlem	Dag Ivar Fjørtoft	Stenbråtveien 71 A
Varamedlem	Björg Iren Myrvoll	Stenbråtveien 81 C

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Gaute Holmin Stenbråtveien 85 A

Varadelegert

#### Valgkomiteen

Ina Marie Bekkevold-Jernberg Stenbråtveien 83 C  
Andreas Karlsen Stenbråtveien 83 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Stenbråtlia Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Stenbråtlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914146534, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Stenbråtveien 64 A,B  
Stenbråtveien 67 A,B,C,D  
Stenbråtveien 69 A,B  
Stenbråtveien 71 A,B,C,D  
Stenbråtveien 73 A,B,C  
Stenbråtveien 75 A,B,C  
Stenbråtveien 77 A,B  
Stenbråtveien 79 A,B,C,D  
Stenbråtveien 81 A,B,C,D  
Stenbråtveien 83 A,B,C,D  
Stenbråtveien 85 A,B  
Stenbråtveien 87

Gårds- og bruksnummer:

180 603

Første innflytting skjedde i 2014. Tomten, kjøpt i 2014 er på 13 732 m<sup>2</sup>.



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.

Stenbråtlia Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 15 333 040,-.

Dette er kr 11 260 040,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak erstatning etter forlik med OBOS Nye Hjem.

Andre inntekter består i hovedsak av forlik med OBOS Nye Hjem.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 296 705,-.

Dette er kr 201 295,- lavere enn budsjettet siden investeringene i elbil-lading ble utsatt til 2021. Utgifter til advokat og sakkyndig er refundert som del av erstatningsbeløpet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 14 151 084,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 12 739 176,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 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 638 000,- til både ordinært og større 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 er budsjettert med kr 120 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stenbråtlia Borettslag.

### **Lån**

Stenbråtlia Borettslag har lån i OBOS-banken. 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

### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar for 2021 er budsjettert med 69 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### **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.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stenbråtlia Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Stenbråtlia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Stenbråtlia Borettslag



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 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 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 7. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### 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>1 474 532</b>	<b>1 688 166</b>	<b>1 474 532</b>	<b>12 739 176</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	14 151 084	561 636	899 000	1 758 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 15 977	15 977	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 456 417	-181 247	-1 299 000	-1 666 000
Red. annen langs. gjeld	-10 000	-10 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -1 436 000	-600 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>11 264 644</b>	<b>-213 634</b>	<b>-400 000</b>	<b>92 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>12 739 176</b>	<b>1 474 532</b>	<b>1 074 532</b>	<b>12 831 176</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	12 789 654	1 634 236		
Kortsiktig gjeld	-50 478	-159 704		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>12 739 176</b>	<b>1 474 532</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 564 614	1 563 415	2 673 836	2 495 376
Innkrevde felleskostnader	2	1 432 426	1 390 754	1 433 164	1 449 624
Andre inntekter	3	11 336 000	10 000	0	420 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>15 333 040</b>	<b>2 964 169</b>	<b>4 107 000</b>	<b>4 365 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-45 000
Avskrivninger	14	-15 977	-15 977	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 250	-4 125	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-67 610	-65 895	-66 000	-69 000
Konsulenthonorar	7	-245 215	-344 059	-60 000	-30 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-152 856	-138 547	-595 000	-638 000
Forsikringer		-115 668	-101 609	-105 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-328 744	-303 972	-329 000	-333 000
Energi/fyring		-56 311	-70 787	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 999	-173 198	-175 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-77 635	-138 294	-50 000	-56 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 296 705</b>	<b>-1 408 902</b>	<b>-1 498 000</b>	<b>-1 554 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>14 036 335</b>	<b>1 555 267</b>	<b>2 609 000</b>	<b>2 811 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 436 000	600 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>15 472 335</b>	<b>2 155 267</b>	<b>2 609 000</b>	<b>2 811 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 946	13 484	0	0
Finanskostnader	12	-1 329 196	-1 607 115	-1 710 000	-1 053 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 321 250</b>	<b>-1 593 631</b>	<b>-1 710 000</b>	<b>-1 053 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>14 151 084</b>	<b>561 636</b>	<b>899 000</b>	<b>1 758 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		14 151 084	561 636		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	166 537 500	166 537 500
Tomt		6 112 500	6 112 500
Andre varige driftsmidler	14	59 771	75 748
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>172 709 771</b>	<b>172 725 748</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		116 865	108 608
Andre kortsiktige fordringer	15	5 366	7 820
Driftskonto OBOS-banken		93 457	106 660
Sparekonto OBOS-banken		12 573 966	1 411 148
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>12 789 654</b>	<b>1 634 236</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>185 499 424</b>	<b>174 359 983</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 34 * 5000		170 000	170 000
Annen egenkapital	16	48 862 930	34 711 845
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>49 032 930</b>	<b>34 881 845</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	67 311 017	70 203 434
Borettsinnskudd	18	69 060 000	69 060 000
Annen langsiktig gjeld	19	45 000	55 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>136 416 017</b>	<b>139 318 434</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		36 827	149 702
Påløpte renter		5 812	10 002
Annen kortsiktig gjeld	20	7 839	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>50 478</b>	<b>159 704</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>185 499 424</b>	<b>174 359 983</b>



	13		Stenbråtlia Borettslag
Pantstillelse	21	174 650 000	174 650 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2021  
Styret i Stenbråtlia Borettslag

Gaute Holmin

Olav Stanly Kyrvestad

Marius Lisø

Marianne Tidemann-Andersen

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 384 992
Strøm elbil	47 250
Eiendomsskatt	184
Kapitalkostnader på IN-lån	2 602 506
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-37 892
Overført til kapitalkostnader	-2 564 614
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 432 426</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Forlik med OBOS Nye Hjem AS	11 325 000
Strøm elbil (utfakturert manuelt)	1 000
Tilskudd lekeplass	10 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>11 336 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</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.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-167 041
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 805
Andre konsulentonorarer Zijdemans Consult AS	-63 369
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-245 215</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 636
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 310
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-81 910
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-152 856</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-185
Vann- og avløpsavgift	-206 167
Renovasjonsavgift	-122 392
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-328 744</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding/gressklipping	-59 937
Andre fremmede tjenester	-2 652
Trykksaker	-1 034
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-670
Porto	-663
Bank- og kortgebyr	-2 429
Velferdskostnader	-9 251
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-77 635</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	128
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 818
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 946</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 295 980
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-33 146
Renter på leverandørgjeld	-70
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 329 196</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2014	166 537 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>166 537 500</b>

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.180/bnr.603

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Redskapsbod		
Tilgang 2018	24 250	
Avskrevet tidligere	-9 700	
Avskrevet i år	-4 850	9 700
Lekeapparat		
Tilgang 2015	111 268	
Avskrevet tidligere	-50 071	
Avskrevet i år	-11 127	50 071
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>59 771</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-15 977</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	5 366
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 366</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Annen egenkapital	12 959 931
Egenkapital fra IN tidligere	35 160 000
Egenkapital fra IN 2020	1 436 000
Reduksjon EK fra IN	-693 001
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>48 862 930</b>

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

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	226 566
Nedbetalt i år	187 783
	-1 585 651

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2015	-103 590 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 268 634
Nedbetalt tidligere, IN	35 160 000
Nedbetalt i år, IN	1 436 000
	-65 725 366

Lånet er et annuitetslån.

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

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-67 311 017****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014 -69 060 000

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

Tilskudd lekeplassen -45 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-45 000****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strømkostnad desember) -7 839

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-7 839**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	69 060 000
Pantelån	70 203 434
Bregnede IN-forpliktelse	35 902 999
<b>TOTALT</b>	<b>175 166 433</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	166 537 500
Tomt	6 112 500
<b>TOTALT</b>	<b>172 650 000</b>



## GODTGJØRELSER

### A) Økning i styrehonorar

Drift av et borettslag av vår type er arbeidskrevende for styret, og tar mye tid.

Styrehonoraret som i sin tid ble foreslått fra OBOS Nye Hjem tok kun utgangspunkt i antall andeler, ikke i type bygningsmasse og tomteareal som styret skal forvalte.

Gjennom min tid i styret har jeg selv erfart hvor mye tid som går med for å ivareta borettslagets verdier på en best mulig måte.

Med vennlig hilsen  
Dag Ivar Fjørtoft  
Stenbråtveien 71A

#### Forslag

Styrehonoraret settes til kr. 80 000,00

#### Styrets kommentarer

Styret er enige i at det er på tide å justere opp styrehonoraret som har vært uendret siden 2014 og det har vært lagt ned et arbeid i denne perioden som langt overstiger verdien av honoraret.

Styret ser dog for seg en mer moderat justering og har undersøkt hva tilsvarende borettslag ligger på i honorarer.

#### Styrets forslag

Styret foreslår derfor et honorar på kroner 60.000,-. Det gir en økning på ca kroner 575,- per andel.

### B) Honorering av Reklamasjonsutvalget

Innsendt forslag fra Ina Bekkevold-Jernberg (83C).

Reklamasjonsutvalget har utført et stort stykke arbeid de siste årene opp mot OBOS og særlig med arbeidet for å løse saken om solfangersystemet.

#### Styrets kommentar

Styret har ingen kommentarer til forslaget

#### Forslag til vedtak

Komiteen får et ekstraordinært styrehonorar, for å delvis kompensere for alt ekstraarbeid de har utført, på 45 000 kr til fordeling dem imellom.

## INNKOMNE FORSLAG

### A) Vedtektsendringer vedrørende uteområder

Styret har blitt utfordret av enkelte beboere til å se på retningslinjer for utbygging på uteområder i henhold til kart vedtatt på generalforsamlingen i 2015.

Styret mener at paragraf 4 i vedtektene er ganske tydelig og detaljert, men ønsker å gjøre ytterligere detaljering ved å gjøre to små vedtektsendringer i paragraf 4 og paragraf 5.

#### Forslag a) Legge til setning i andre avsnitt i paragraf 4.4.:

Ved etablering av gjerder skal de følge grenser tegnet opp ved vedtak på generalforsamlingen fra 2015, tilgjengelig på borettslagets websider, samt at det etableres porter på hensiktsmessige steder så tilgang til alle boliger sikres. Dette må gjøres i samråd med nærmeste naboer.

#### Forslag b) Legge til nytt punkt i paragraf 5:

5.9

Andelseier, og fremtidig ny andelseier har vedlikeholdsplikt for alle plattinger, gjerder og andre endringer etablert av andelseier eller tidligere andelseier på tildelt uteområde i henhold til paragraf 4.4.

### B) Vedtektsendring i forhold vedlikeholdsplikt

#### Bakgrunn

Grunnet fjerningen av solfangerne og ombygging av teknisk rom foreslår styret å endre borettslagets vedtekter i forhold til vedlikeholdsplikt. Dette fordi vi ikke lenger har et utvendig solfangeranlegg og det dermed er unaturlig at borettslaget har vedlikeholdsplikt for det tekniske rommet inne i hver enkelt bolig.

#### Styrets forslag til vedtektsendringer

##### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

##### punkt 5-1

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, varmesentral, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, ventilasjonssystem, apparater og innvendige flater.

### C) Tillegg til husordensreglene om regulering av bruk av bålpanne

Innsendt forslag fra Ina Bekkevold-Jernberg (83C).

Flere enheter enten bruker jevnlig eller låner bålpanner av hverandre. Dette er selvfølgelig hyggelig, og spesielt i disse tider, men kan også være til sjenanse for naboer i og med at vi tross alt bor ganske tett. Både inne og ute. Foreslår at vi får noe inn i reglene om det, om hver enhet skal ha det kan det fort bli uutholdelig mye røyk.

#### Styrets kommentar

Forslaget mangler et konkret forslag det kan stemmes over, styret har derfor utformet et forslag til endring av Husordensreglene.

#### Styrets forslag til vedtak

Endre husordensreglene paragraf 3, andre avsnitt til:

Ved bruk av grill, bålpanne og annen åpen ild må det tas særskilt hensyn til naboene.

### D) Etablering av gangvei til Mikkelsgrenda

Innkommende forslag fra Ina Bekkevold-Jernberg, Åslaug Hegstad Lervåg og Stine Stensbak

Vi er tre beboerfamilier med små barn som er avhengige av å bruke vogn som fremkomstmiddel til og fra barnehage. Vi kan naturlig nok ikke gå opp (den fine) trappen vår, og da det ikke er fortau nede på bilveien (Stenbråtveien) ved svingen føles det svært utrygt å gå der. Utrygt har det nå også blitt ved stien da den er så nedslitt av alle som går der, fra oss og nærliggende borettslag. Derfor vil vi at styret asfalterer en sti med minst mulig helling opp mot nabotomtens hekk, slik at vi har en trygg vei å gå.

#### Forslag til vedtak

Det skal asfalteres en sti med minst mulig helling der det idag er en etablert grus-sti frem til tomtegrensen mot Mikkelsgrenda.

#### Styrets kommentarer

Styret har hentet inn tilbud på oppbygning av gangvei som vil ha en L-vinkel og støttes opp med granittsteiner. Dette for å gjøre det lettere å gå opp, samtidig som syklende må gjøre en brå sving og dermed naturlig bremse farten. Kostnad ca. 100.000,-.

#### Styrets forslag til vedtak

Det skal anlegges L formet gangvei med asfalt og granittblokker mot Mikkelsgrenda. Utgiften tas av oppsparte midler. Styret skal gå i dialog med Mikkelsgrenda for å se om gangvei kan gå helt frem til deres indre vei, eller om den må stoppe ved grensen.



### **E) Forlengelse av spilevegg på tak fra 73B**

Vi ønsker å forlenge spileveggen som vender mot gaten på takterrassen vår, for å gi redusere innsyn når man oppholder seg på takterrassen. Utførelsen vil være i samme stil som eksisterende konstruksjon for å ikke bryte med stilen i borettslaget. Utenfra vil det derfor synes som en sammenhengende og uavbrutt spilevegg fra en ende til den andre. Ønsker å behandle dette i årets generalforsamling og håper på positiv tilbakemelding.

Mvh,  
Ahsin og Sara i 73B

#### **Styrets kommentarer**

Styret lagde for noen år siden forslag til standardløsning for utvidelse av spilevegger på tak. Dette ble nedstemt av generalforsamlingen og det ble sagt at slike saker burde behandles individuelt av generalforsamlingen.

#### **Forslag til vedtak**

Andelseier må gå i dialog med berørte naboer og eventuelt fremme et forslag til neste generalforsamling inkludert tegninger og uttalelser fra alle berørte naboer.

**F) Utarbeidelse av standardløsning for utvidelse av husene**

Forslag fra Gunnar Romsaas (79A)

Husene våre kan oppleves å ha en planløsning og et areal som er i minste laget etterhvert som familiene vokser, eller behovet for plass generelt melder seg.

For at husene skal være hensiktsmessige og attraktive for flest mulig over tid, ønsker jeg derfor å fremme et forslag om at styret etablerer en plan for å utvikle enhetene.

Målet med dette forslaget er å fremforhandle ferdig standardløsninger, for alle andelseiere som er godkjent av PBE. Det vil spare styret og andelseiere tid og ressurser, framfor at enkeltsaker skal behandles hver for seg. En slik forhåndsgodkjent plan for å utvikle enhetene, vil også sikre en enhetlig utvikling av området, samtidig som det også er sannsynlig at denne vil gjøre enhetene mer attraktive ved salg og muligens øke verdien.

Målet vil være å etablere en slik plan innen generalforsamling i 2022.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret og ev arbeidsgruppe utnevnt av styret, fullmakt til å starte arbeidet med å tegne en standardløsning for hvordan husene kan utvides. Løsningene utarbeides av styret/arbeidsgruppen sammen med ressurser i borettslaget/ev støttet av arkitekt, basert på behov hentet inn fra andelseiere. Arbeidsgruppen starter også innledende samtaler med PBE, og legger fram endelig forslag til løsning for andelseiere, før formell prosess med PBE starter.

**Styrets kommentarer**

Et slikt prosjekt er omfattende både i tidsbruk og i kostnader. Dette arbeidet bør legges til en arbeidsgruppe frittstående fra styret for å sikre kontinuitet over flere år, men som rapporterer til styret og generalforsamlingen.

**Styrets forslag til vedtak**

Det etableres en arbeidsgruppe bestående av tre andelseiere. Denne arbeidsgruppen får som mandat frem til generalforsamlingen 2022 å kartlegge og beskrive prosessen for å få til en slik standardløsning, beskrive en prosjektplan med definerte rammer og muligheter samt estimere et budsjett som kan legges frem som forslag til generalforsamlingen 2022.





## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

Styret gjennomførte åtte styremøter i 2020. Det ble noen flere møter enn vanlig på grunn av solfangersaken. På grunn av pandemien har de fleste møtene blitt gjennomført på video.

I 2020 hadde styret som i 2019 fokus å holde vedlikeholdskostnadene nede da solfangersaken krevde betydelige investeringer i fagkompetanse og advokat.

Styret ønsker å takke Trivsels-, Grønt- og Reklamasjonsutvalget for meget god innsats i 2020 på tross av et vanskelig år med pandemi. Trivselsutvalget gjennomførte en meget vellykket alternativ 17. mai feiring innenfor smittevernreglene. Grøntutvalget fikk nye medlemmer og gjennomførte flere mini-dugnader med flytting av trær og busker.

Reklamasjonsutvalget landet endelig solfangersaken etter flere år med uenighet med utbygger og ble således oppløst da det ikke gjenstår noen reklamasjoner. Dette utvalget har bestått av Dag Ivar, Olav og Gaute. De har i en årrekke vunnet mange små og store uenigheter med utbygger og vi takker dem for en uvurderlig innsats som vi alle nyter godt av.

Borettslagets Facebook-gruppe er en god arena for kunnskapsutveksling, utgangspunkt for sosiale aktiviteter og mye annet positivt. Styret vil takke alle som er med og stiller spørsmål, gjøre oppmerksom på lokale arrangementer og andre ting som bidrar til at gruppen er en levende og nyttig arena for beboerne.

### **Styret**

Styret kan kontaktes via e-post [stenbratlia@styrerommet.net](mailto:stenbratlia@styrerommet.net), via websiden [stenbratlia.no](http://stenbratlia.no) eller via styrets postkasse.

### **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**

Parkeringshus og oppmerkede parkeringsplasser skal benyttes. Det oppfordres til å benytte parkeringsplasser i parkeringshus. Parkering utenfor dette er ikke tillatt.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 slokkeutstyr 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.

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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

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

## **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Stenbråttlia 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.