



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 373 612
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STUBBERUDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 794 406	23 542 869
Sum inntekter		24 794 406	23 542 869
Kostnader			
Lønnskostnad		2 089 852	1 969 673
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		621 778	786 548
Annen driftskostnad		62 504 087	14 696 654
Sum kostnader		65 215 717	17 452 875
Driftsresultat		-40 421 311	6 089 994
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		153 896	169 286
Sum finansinntekter		153 896	169 286
Annen finanskostnad		1 086 248	1 057 436
Sum finanskostnader		1 086 248	1 057 436
Netto finans		-932 352	-888 150
Ordinært resultat før skattekostnad		-41 353 663	5 201 844
Ordinært resultat etter skattekostnad		-41 353 663	5 201 844
Årsresultat		-41 353 663	5 201 844
Totalresultat		-41 353 663	5 201 844
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-41 353 663	5 201 844
Sum overføringer og disponeringer		-41 353 663	5 201 844



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		92 053 758	92 053 758
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		326 650	948 428
Sum varige driftsmidler		92 380 408	93 002 186
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		38 748	38 748
Sum finansielle anleggsmidler		38 748	38 748
Sum anleggsmidler		92 419 156	93 040 934
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		59 443	7 286
Sum fordringer		59 443	7 286
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 298 620	11 469 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 298 620	11 469 484
Sum omløpsmidler		3 358 063	11 476 770
SUM EIENDELER		95 777 219	104 517 704



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		46 500	46 500
Sum innskutt egenkapital		46 500	46 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 508 308	44 861 971
Sum opptjent egenkapital		3 508 308	44 861 971
Sum egenkapital		3 554 808	44 908 471
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		71 333 265	40 455 105
Øvrig langsiktig gjeld		14 821 500	14 821 500
Sum annen langsiktig gjeld		86 154 765	55 276 605
Sum langsiktig gjeld		86 154 765	55 276 605
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		527 010	1 673 723
Leverandørgjeld		4 945 018	1 112 095
Skyldige offentlige avgifter		96 166	105 109
Annen kortsiktig gjeld		499 451	1 441 701
Sum kortsiktig gjeld		6 067 646	4 332 628
Sum gjeld		92 222 411	59 609 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 777 219	104 517 704



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 380892

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 373 612
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STUBBERUDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 850 373 612
STUBBERUDLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 794 406	23 542 869
Sum inntekter		24 794 406	23 542 869
Kostnader			
Lønnskostnad		2 089 852	1 969 673
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		621 778	786 548
Annen driftskostnad		62 504 087	14 696 654
Sum kostnader		65 215 717	17 452 875
Driftsresultat		-40 421 311	6 089 994
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		153 896	169 286
Sum finansinntekter		153 896	169 286
Annen finanskostnad		1 086 248	1 057 436
Sum finanskostnader		1 086 248	1 057 436
Netto finans		-932 352	-888 150
Ordinært resultat før skattekostnad		-41 353 663	5 201 844
Ordinært resultat etter skattekostnad		-41 353 663	5 201 844
Årsresultat		-41 353 663	5 201 844
Totalresultat		-41 353 663	5 201 844
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-41 353 663	5 201 844
Sum overføringer og disponeringer		-41 353 663	5 201 844



Organisasjonsnr: 850 373 612
STUBBERUDLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		92 053 758	92 053 758
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		326 650	948 428
Sum varige driftsmidler		92 380 408	93 002 186
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		38 748	38 748
Sum finansielle anleggsmidler		38 748	38 748
Sum anleggsmidler		92 419 156	93 040 934
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		59 443	7 286
Sum fordringer		59 443	7 286
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 298 620	11 469 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 298 620	11 469 484
Sum omløpsmidler		3 358 063	11 476 770
SUM EIENDELER		95 777 219	104 517 704
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		46 500	46 500



Sum innskutt egenkapital	46 500	46 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 508 308	44 861 971
Sum opptjent egenkapital	3 508 308	44 861 971
Sum egenkapital	3 554 808	44 908 471
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	71 333 265	40 455 105
Øvrig langsiktig gjeld	14 821 500	14 821 500
Sum annen langsiktig gjeld	86 154 765	55 276 605
Sum langsiktig gjeld	86 154 765	55 276 605
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	527 010	1 673 723
Leverandørgjeld	4 945 018	1 112 095
Skyldige offentlige avgifter	96 166	105 109
Annen kortsiktig gjeld	499 451	1 441 701
Sum kortsiktig gjeld	6 067 646	4 332 628
Sum gjeld	92 222 411	59 609 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	95 777 219	104 517 704



Organisasjonsnr: 850 373 612
STUBBERUDLIA 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Stubberudlia Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2022

Selskapsnummer: 423





Velkommen til årsmøte i Stubberudlia Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 18:00 og lukker 26. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/423>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Honorar til byggekomite
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Endring av husordensreglene / tiltak for bedre sikkerhet på indre område m.v.
8. Nytt punkt 3 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering
9. Nytt punkt 5 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering
10. Nytt punkt 9 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering
11. Nytt punkt i husordensreglene i generelle bestemmelser
12. Tiltak for sikrere uteområder vinterstid.
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i Stubberudlia Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Roger Yttervik og Pål Tegneby Catai er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes samt årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 450.000.

Sak 5

Honorar til byggekomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for byggekomiteen foreslås satt til kr 60.000.

Forslag til vedtak

Byggekomiteens godtgjørelse settes til 60.000.

Sak 6

Vedtøktsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtøktsendring i vårt borettslag:



Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 7

Endring av husordensreglene / tiltak for bedre sikkerhet på indre område m.v.

Forslag fremmet av:

Vidar Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensregler:

Husordensregler er et sett med regler vi har for å skape et godt og forutsigbart bomiljø. I lov om borettslag er det bestemt følgende vedrørende ordensregler.

«(4) Styret kan fastsette vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.»

Med dette menes det at lovgiver gir styret i borettslaget fullmakt til å utarbeide og fastsette (hus)ordensregler. Våre vedtekter ble vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.2006 i forbindelse med en fornyelse av borettslagsloven. Pkt. 4-1 (4) under avsnitt boretts og overlating av bruk er følgende vedtatt.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Generalforsamlingen i et borettslag er overordnet styret og har med denne bestemmelse fratatt styret kompetanse (fullmakt) til å endre husordensregler på egen hånd. Det kan være greit å huske at det er generalforsamlingen som velger og gir tillit til styret –ikke omvendt. Styret er et utøvende organ som skal utføre sin funksjon ut i fra de fullmakter de er gitt av generalforsamlingen.

Dette betyr endring i husordensregler må vedtas på generalforsamling med simpelt flertall (50 % av de fremmøtte) for at de skal være gyldige for beboere. Hensikten med bestemmelsen er at det skal være forutsigbart for beboere, og gi trygghet for at styret ikke kan endre regler de selv mener er mindre justeringer. Respekt for regler forutsetter at man tar seg bryet med at disse kan diskuteres, vurderes og stemmes



over i en generalforsamling – og hvis nødvendig ved at det avholdes en ekstraordinær generalforsamling.

Forklaring:

Dagens regler er laget i en tid hvor det ikke var så vanlig med f.eks. hjemmetjenester. Disse personene har normalt en hektisk hverdag. Det er ikke alle beboere som har mulighet til å stille parkeringsplass til disposisjon f.eks. når gjesteparkeringen er full.

Bevegelseshemmede som ikke bor i borettslaget har etter dagens regler i praksis ikke anledning til å besøke beboere på deler av borettslagets område. I utgangspunktet bør indre område være mest mulig bilfritt. Samtidig kan man ikke ha regler som i praksis gjøre det umulig for beboere bevegelseshemmede gjester å ha besøk.

Elektrisk sykkel og el-sparkesykkel er med dagens husordensregler ulovlig transportmiddel på indre område. Dagens regler ble laget i en tid hvor disse fremkomstmidler ikke fantes. En mer tidsriktig løsning vil være å knytte forbudet til fremkomstmidler som det etter gjeldende lover er registreringsplikt (nummerskilt) for.

På deler av borettslagets område medfører en parkering at det stenges for gjennomkjøring, uttrykingskjøretøy m.v. Det har vært tilfeller hvor f.eks. uttrykingskjøretøy ikke har kommet frem til riktig oppgang p.g.a. parkerte biler uten tilsyn. Av hensyn til vår alles sikkerhet bør dette ikke skje.

Vi har i det siste året hatt en del nødvendig anleggsarbeid i borettslaget. Styret er flere ganger gjort oppmerksom på uforsvarlig kjøring, høy hastighet m.v. – og tatt dette opp med de aktuelle leverandører. En del beboere og håndverkere som utfører tjenester for beboere synes også å være av den oppfatning at det er helt greit med uforsvarlig høy hastighet på indre område og våre gangveier. En måte å redusere omfanget av dette på, som er gjort i noen andre borettslag, er å informere om maks hastighet der man kjører inn på indre område. Det kan settes et skilt om maksimum hastighet på våre bommer, evt. med blinkende lys rundt noen sekunder før bommene går opp.

Punkt 5 i husordensreglene angir at det kun er gjester som har anledning til å benytte disse plasser, samt at det kun er personbiler/stasjonsvogner som kan stå der. Alle andre kjøretøy er ut i fra det som står forbudt, og henvises til parkeringsplasser utenfor borettslagets område ved Trosterud Senter. De oppmerkede plasser der er ikke større enn våre gjesteplasser, og det er tvilsomt om borettslaget kan henvide gjester med større biler til å parkere på annen eiers eiendom.

Bestemmelsen fremstår som gammeldags i forhold til de kjøretøy som er i allment bruk i dag. Det er i dag også vanlig med varebiler, mopedbiler, motorsykler etc. Det er også naturlig for håndverkere som er på kortere besøk benytter disse plasser for å kunne utføre sine tjenester hos beboere. Våre myndigheter bruker begrepet registreringspliktige kjøretøy, bl.a. i forskrift om bruk av kjøretøy 2-1 av 25.01.1990.



Det er nylig inngått avtale med nytt selskap for håndheving av parkering på ytre og indre område i vårt borettslag. De skilt som er satt opp, og de regler som synes å være innført er ikke i samsvar med våre nåværende husordensregler. Gjester og personer som skal levere ting til beboer trenger mer enn 10 minutter for å nå frem og til de leiligheter som ligger lengst ifra gjesteparkeringen, og evt. tilbake til sin bil. Dette gjelder f.eks. øvre etasjer av nr. 231 og nummer 261. Vi kan ikke ha en situasjon i borettslaget hvor det ikke er mulig for de som skal levere varer til beboer ikke kan parkere lovlig – og risikere bøter for å betjene beboere, eller på satt en parkeringsbevis gjesten bilen til sin gjest. Det bør derfor være en maks tid på 30 minutter før man må registrere parkeringen i en elektronisk app., eller få lagt et parkeringsbevis i bilen.

Begrepet uniformert bil er i allment bruk en betegnelse på politiets biler av forskjellige slag (ref. Wikipedia). Firmabiler er videre en type kjøretøy som eies av et firma og brukes av ansatte i og utenfor tjeneste. Formelt sett har ikke selvstendig næringsdrivende firmabil, men yrkesbil (ref. Altinn). Med begrepet «uniformerte firmabiler» antas det at det menes biler med påført reklame for et firma. Det er i de senere år blitt mere vanlig at også privatpersoner finansierer sine biler med leasingavtaler. Disse eies da av et firma og ikke personen. Noen av disse er påført reklame for leasingselskapet, og er således «uniformert». Gjester i borettslaget som i forbindelse med sitt besøk i området leier en bil av Avis, Hertz etc. er normalt påført reklame og således «uniformert». Personer som kommer på besøk til beboer for å utføre tjenester m.v.; f.eks. avholde takst, befare leilighet, utføre noe mindre vedlikehold etc. har ofte biler med reklame for det firma de jobber for. Det samme gjelder eksempelvis helsepersonell / hjemmelegene etc. som blir tilkalt til en av beboerne etter 17:00. Derimot kan alle firmabiler uten reklame stå i tre dager.

Vi har en del eldre personer i vårt borettslag og det er ikke alle som er godt vant med å bruke smarttelefoner. For disse er det urimelig å kreve at parkeringslapp kun kan hentes i åpningstiden til vaktmester (hverdager kl. 07:30-08:00 og kl. 12:00-12:30) eller styrekontoret (mandager kl. 18:00-19:00). Det er også urimelig, og kanskje ikke lov jfr. tariffavtaler, at det evt. etableres en ordning hvor vaktmester og/eller styret skal ha en døgnbemanning for å utstede parkeringsbevis. Det bør kunne etableres en ordning hvor de som har behov kan få utdelt (evt. mot en mindre kostnad) et hefte med 5-10 parkeringsbevis. Alternativt må en avtale med et parkeringsselskap være slik at beboer kan ringe parkeringsselskapet hele døgnet for å opplyse registreringsnummeret på et kjøretøy, samt hvor lenge parkeringen skal vare.

De nye parkeringsbestemmelser virker lite gjennomtenkt, og er heller ikke vedtatt på noe generalforsamling, slik det er bestemt i våre vedtekter pkt. 4-1 (4).

De siste årene har det blitt et økende problem med at noen av beboerne bruker nærliggende butikker sine handlevogner for å transportere de kjøpte varer hjem til sin leilighet. Handlevognene blir oftest stående rundt i borettslaget, og ikke returnert til butikken. Oppslag hos Kiwi om at dette ikke er lov synes ikke å ha hjulpet så mye. Våre vaktmestere bruker en del tid på å samle og levere disse tilbake. Dette gir unødige økte



felleskostnader for oss alle. Eksempelvis et kvarter på å levere en handlevogn i steder for å utføre annet viktig arbeid for borettslaget, medfører en unødig øking av felleskostnad på ca. NOK 60,- hver gang en handlevogn må leveres tilbake av vår vaktmester. Det bør kanskje vurderes om Kiwi bør faktureres for disse kostnader, siden de ikke bruker sin egen arbeidskraft til å hente sine handlevogner.

Forslag til vedtak generelt:

1. Tiltak for bedre sikkerhet på indre område:

Det settes opp et skilt på bommene hvor det angis en maks. hastighet på 15 km/t, samt vikeplikt for myke trafikanter.

Forslag til vedtak

Styret setter opp skilter mot indre område.

Sak 8

Nytt punkt 3 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering

Forslag fremmet av:

Vidar Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

All kjøring og parkering med registreringspliktig kjøretøy på indre område og på gangveiene er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring. Maksimum hastighet for nødvendig kjøring er 15 km/t. Det er vikeplikt for alle myke trafikanter og man plikter å være ekstra oppmerksom ved kjøring foran utgangsdører og der barn leker på indre område.

Nødvendig kjøring er:

A) Transport av syke og bevegelseshemmede

B) Helsepersonell som behandler/besøker beboere

C) Flytting, møbeltransport, samt av- og pålessing av store og/eller tunge kolli.

D) Bevegelseshemmede som er avhengige av transportmiddel, selv over kortere strekninger, har anledning til å kjøre og parkere på indre område. Dette gjelder kun når det medfører unødig belastning å benytte parkeringsplass for beboer eller gjester, og hvis kjøretøyet ikke kan flyttes dit under besøk av andre enn fører.



Håndverkere og servicepersonell som utfører nødvendig arbeid i beboers leilighet inntil en arbeidsdag, kan parkere på indre område i forbindelse med utførelsen av sitt oppdrag. Ved arbeide ut over en dag må beboere innhente parkeringsseddel hos vaktmester for parkering.

Parkering foran oppganger som medfører at man er til hinder for andre kjørende, utrykningskjøretøyer m.v. er ikke tillatt med mindre kjøretøyet er under kontinuerlig tilsyn.

Beboer som benytter bil på indre område til nødvendig kjøring plikter å benytte parkeringskive (P-Skive) eller på annen måte synliggjøre tidspunkt for innkjøring på indre område. Maksimum tid for parkering uten kontinuerlig tilsyn er 30 minutter.

Styret i borettslaget eller trafikkutvalget kan gi dispensasjoner.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke beboer forslag.

Styret setter pris på beboers tilbakemelding og ønsker et punkt i husordensreglene som regulerer parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser.

Styrets forslag til vedtak:

Tillegg til husordensreglene vedtas med en mindre endring. Maksimumstid for parkering uten tilsyn er 20 minutter, mot 30 minutter som foreslått

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nytt punkt 3 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering
- Mot Nytt punkt 3 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslagstillers forslag til vedtak: Maksimumstid for parkering uten tilsyn er 30 minutter.
2. Styrets forslag til vedtak: Maksimumstid for parkering uten tilsyn er 20 minutter.

Sak 9

Nytt punkt 5 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering

Forslag fremmet av:

Vidar Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjesteparkeringsplassene er mellom nr. 197 og 205. Parkering er kun tillatt for gjester med registreringspliktige kjøretøy som kan parkere innenfor oppmerket plass. Parkering ut over 30 minutter må registreres i App for parkering, eller få lagt et parkeringsbevis synlig i kjøretøyet. Parkeringsbevis for utfylling med start parkering kan hentes hos vaktmester-/styrekontoret i åpningstiden.

Uten samtykke fra styret/trafikkutvalget har gjester ikke adgang til å benytte gjesteplass sammenhengende utover tre døgn.

Styrets innstilling

Styrets kommentar til beboers forslag:

Det gis i dag ut parkeringskort til beboere som ikke har mulighet for å anvende elektronisk gjesteparkeringsløsning. Dette kortet gir like parkeringsrettigheter som ved bruk av den elektroniske løsningen. Beviset skal brukes av besøkende i inntil 3 døgn. Styret ønsker at håndverkere som gjør nødvendig arbeider i leiligheter får et utvidet parkeringsbevis av vaktmester eller styret for å skille mellom besøkende og håndverkere.

Styret støtter ikke beboers forslag.

Styrets forslag til endringer av beboers forslag:

Forslaget fra beboer tas inn i husordensreglene med en mindre endring. Nytt punkt vil lyde som følger:

Gjesteparkeringsplassene er mellom nr. 197 og 205. Parkering er kun tillatt for gjester med registreringspliktige kjøretøy som kan parkere innenfor oppmerket plass. Parkering ut over 20 minutter må registreres i App for parkering, eller få lagt et godkjent parkeringsbevis synlig i kjøretøyet. Håndverkere med oppdrag i borettslaget må ha synlig parkeringsbevis utstedte av vaktmester/styre. Parkeringsbevis for utfylling med start parkering kan hentes hos vaktmester-/styrekontoret i åpningstiden.

Uten samtykke fra styret/trafikkutvalget har gjester ikke adgang til å benytte gjesteplass sammenhengende utover tre døgn.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nytt punkt 5 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering
- Mot Nytt punkt 5 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslagstillers forslag til vedtak: Gjesteparkeringsplassene er mellom nr. 197 og 205. Parkering er kun tillatt for gjester med registreringspliktige kjøretøy som kan parkere innenfor oppmerket plass. Parkering ut over 30 minutter må registreres i App for parkering, eller få lagt et parkeringsbevis synlig i kjøretøyet. Parkeringsbevis for utfylling med start parkering kan hentes hos vaktmester-/styrekontoret i åpningstiden. Uten samtykke fra styret/trafikkutvalget har gjester ikke adgang til å benytte gjesteplass sammenhengende utover tre døgn.

2. Styrets forslag til vedtak: Gjesteparkeringsplassene er mellom nr. 197 og 205. Parkering er kun tillatt for gjester med registreringspliktige kjøretøy som kan parkere innenfor oppmerket plass. Parkering ut over 20 minutter må registreres i App for parkering, eller få lagt et godkjent parkeringsbevis synlig i kjøretøyet. Håndverkere med oppdrag i borettslaget må ha synlig parkeringsbevis utstedte av vaktmester/styre. Parkeringsbevis for utfylling med start parkering kan hentes hos vaktmester-/styrekontoret i åpningstiden. Uten samtykke fra styret/trafikkutvalget har gjester ikke adgang til å benytte gjesteplass sammenhengende utover tre døgn.

Sak 10

Nytt punkt 9 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering

Forslag fremmet av:

Vidar Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboere som benytter annet enn egen parkeringsplass til av- og pålessing ut over 30 minutter skal ha lysende på, legge igjen beskjed med beboers navn i frontvinduet, eller benytte P-skive. Bilen skal fjernes straks man er ferdig.

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Styret er av den oppfatning at parkering i 30 minutter fort kan bli en sovepute og at parkerte biler da ikke flyttes.



Styret støtter ikke beboers forslag til vedtak.

Styret ønsker beboers forslag velkommen, og ønsker en lignende formulering innfelt i husordensreglene. Styrets forslag til vedtak følger.

Styrets forslag til vedtak:

Tillegg til husordensreglene vedtas med en mindre endring. Maksimumstid for parkering uten tilsyn er 20 minutter, mot 30 minutter som foreslått.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nytt punkt 9 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering
- Mot Nytt punkt 9 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslagstillers forslag til vedtak: Beboere som benytter annet enn egen parkeringsplass til av- og pålessing ut over 30 minutter skal ha lysende på, legge igjen beskjed med beboers navn i frontvinduet, eller benytte P-skive. Bilen skal fjernes straks man er ferdig.
2. Styrets forslag til vedtak: Maksimumstid for parkering uten tilsyn er 20 minutter

Sak 11

Nytt punkt i husordensreglene i generelle bestemmelser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ikke lov å benytte handlevogner fra nærliggende butikker for transport av sine kjøpte varer hjem. Borettslagets kostnader for rydding av hensatte vogner kan belastes den aktuelle beboer.

Styrets innstilling

Styrets kommentar til foreslått vedtak:

Styret ønsker en slik bestemmelse velkommen, men stiller seg spørrende til hvordan man skal håndheve bestemmelsen. I dag er praksis den at vaktmester setter vogner tilbake til Kiwi. Så i praksis betaler alle beboere i borettslaget for denne tjenesten. Vogner som er hensatt i borettslaget lar seg vanskelig spore tilbake til en gitt beboer og det vil derfor være nært umulig å belaste en enkelt beboer med kostnad slik som forslaget sier.



Styrets forslag til vedtak:

«Det er ikke lov å benytte handlevogner fra nærliggende butikker for transport av varere i borettslaget»

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nytt punkt i husordensreglene i generelle bestemmelser
- Mot Nytt punkt i husordensreglene i generelle bestemmelser

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslagstillers forslag til vedtak: Det er ikke lov å benytte handlevogner fra nærliggende butikker for transport av sine kjøpte varer hjem. Borettslagets kostnader for rydding av hensatte vogner kan belastes den aktuelle beboer.

2. Styrets forslag til vedtak: Det er ikke lov å benytte handlevogner fra nærliggende butikker for transport av varere i borettslaget.

Sak 12

Tiltak for sikrere uteområder vinterstid.

Forslag fremmet av:

Vidar Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har det siste året hatt omfattende anleggs- og gravearbeider i vårt borettslag. Dette har også medført at tyngre kjøretøy har belastet våre gangveier, slik at flere av områdene må utbedres. Styret har opplyst at det er planlagt utbedring av asfalterte områder flere steder.

De siste årene har vinter i tillegg til vår og høst også bestått av flere perioder med temperaturer rundt frysepunktet, og derav flere dager med snø som smelter og blir til is. Smeltet snø blir som kjent til vann og renner der det er lettest «vei». Ofte blir det da til islagte gangveier i løpet av natten eller når temperaturen synker. Våre vaktmestere gjør en stor innsats for å strø, salte etc., men det er ikke alltid dette arbeidet er nok for å gi oss mest mulig tygge og sikre gangveier.



Eksempel på problemområder er ved nummer 253 ned til garasjen, foran øvre garasjeport i fellesgarasjen, utenfor porten ved barnehagen (Dedichen) og ved nummer 251 til 249, gangveiene ved 231 og 233 og gangveien fra 239 til 213.

For en del beboere medfører dette redusert fremkommelighet vinterstid.

Et tiltak som bør vurderes er at styret innhenter bistand / utreder hva som kan gjøres i forbindelse med utbedring av asfalterte områder og kantsteiner m.v., for å få ledet smeltevann slik at gangveier i mindre grad blir islagte. Dette kan gjøres med endring av drenering, andre typer kantstein, helning av gangveier bort fra oppganger etc.

Styrets innstilling

Borettslaget har til en hver tid gjennom vinteren to vaktmestere som gjør så godt de kan med å strø, brøyte og sikre at indre og ytre område i borettslaget er sikkert for våre beboere. Som forslagsstiller anfører har det i borettslaget det siste året blitt gjort omfattende anleggs- og gravearbeid. Dette har til tider ført til at vaktmesters oppgaver har vært vanskelig å utføre på en hensiktsmessig måte, og kan nok til tider ha gjort at områdene våre ikke har vært i tilfredstillende stand. Styret ser ikke at dette vil være et problem i fremtiden, og vi har ikke registrert klager eller tilbakemeldinger på dårlig hold av området på vinteren tidligere.

Styret stiller seg ikke bak forslaget til Solberg, da det ved normale tilstander i borettslaget (les. Ikke vedlikeholds/gravearbeid) ikke vil være det samme utfordringene som i 2021/22.

Forslag til vedtak

Styret engasjerer ekspertise til å utrede tiltak for å redusere omfanget av rennende vann og derav isete gangveier høst, vinter og vår i borettslaget. De tiltak som er gjennomførbare gjøres når det enkelte område utbedres i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan.



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Gundersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jeanette Mikkelsen
- Nadia Butt

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mona Aasland
- Peter Schjem

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Terje Gundersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jeanette Mikkelsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Gundersen	Tvetenveien 211
Styremedlem/sekretær	Dag Aalvik	Anna Rogstads Vei 43 B
Styremedlem	Jonathan Puyat Cabusao	Lørenveien 64 B
Styremedlem	Sedir Hataee	Tvetenveien 239
Styremedlem	Jeanette Eker Mikkelsen	Tvetenveien 245
Varamedlem	Nadia Butt	Tvetenveien 201
Varamedlem	Siyaad Nuur	Tvetenveien 249

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Terje Gundersen Tvetenveien 211

Varadelegert

Jeanette Eker Mikkelsen Tvetenveien 245

Valgkomiteen

Magnus Robert Gjeruldsen	Tvetenveien 191
Takin Kroop	Langhusveien 276 B
Margrete Spildrejordet	Tvetenveien 241

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Stubberudlia Borettslag

Borettslaget består av 465 andelsleiligheter.

Stubberudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850373612, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Tvetenveien 191-231

Tvetenveien 233-261

Gårds- og bruksnummer:

142 36

Første innflytting skjedde i 1974. Tomten, kjøpt i 1986 er på 38 418 m2 m2.

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

Stubberudlia Borettslag har 2 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.

Styrets arbeid

I siste periode har heldigvis ting normalisert seg noe sammenlignet med 2020. Styret har derfor kunnet avholde styremøter på jevn basis, og åpningstid på styrekontoret for beboere.

Ved generalforsamling i 2021 ble det valgt inn to nye styremedlemmer samt to nye varamedlemmer. Normalt ønsker styre å involvere varamedlemmene våre i den daglige drifte for å sikre at dersom et styremedlem ikke skulle ha mulighet til å fungere på normalt måte vil vara enkelt kunne tre inn i rollen. Til tross for en bedring i smittesituasjonen i Oslo har ikke varamedlemmene fått delta på like mange styremøter som ønsket. Men i motsetning til i 2020 har de vært med på et par møter.

Arbeidet med brannsikring og fasaderehabilitering har pågått jevnt og trutt i hele siste periode. Det ble nedsatt en byggekomite bestående av styreleder, et styremedlem og vaktmester for å ha bedre kontroll på det pågående prosjektet. Komiteen har hatt daglig kontakt med Selvaag Prosjekt og gjennomført i overkant av 10 møter. Det har også vært behov for flere befaringer før de ulike prosjektene ble overlevert borettslaget. Styret og Selvaag Prosjekt tar sikte på at det meste av arbeidet er ferdig i løpet av våren/tidlig sommer 2022. Rapporten som ble levert til styret etter forprosjektet beskrev tilstanden til alle teglsteinsfasadene i borettslaget. Enkelte av fasadene ble vurdert til hen at man burde holde de under oppsyn de neste par årene, for å eventuelt avdekke mulige rehabiliteringsbehov. Selvaag vil derfor holde de resterende fasadene under oppsyn de neste par årene, og komme med råd til styret dersom det skulle bli behov for ytterlige rehabilitering.

I tilstandsrapporten som ble levert av Selvaag Prosjekt ble mange av fasadene foreslått byttet. Utvidede undersøkelser har derimot vist at tilstanden til mange av fasadene ikke var så dårlig som først antatt. Dette har gitt oss betydelige besparelser sammenlignet med det første estimatet som ble levert, og som ble lagt til grunn når borettslaget tok opp lån for å dekke rehabiliteringskostnadene. I lys av dette og borettslagets ønske i ekstraordinært beboermøte i 2019 har styret innhentet tilbud på rehabilitering av alle utvendige dører i borettslaget med unntak av høyblokkene, samt postkasser i alle blokker og nytt callinganlegg i alle blokker. Styret har pr. medio april ikke tatt en endelig beslutning på hvem som får oppdraget, men styret kommer til å informere alle beboere via Vibbo når avtalen er signert og vi vet mer om tidsplan for arbeidet.

Det ble i generalforsamling av 2021 foreslått at styret skulle reforhandle avtalen med Telia, som er vår internett og tv leverandør. Etter noen måneder med forhandlinger kom styret fram til en ny og mer gunstig avtale med Telia som vi håper vil komme alle våre beboere til nytte. For mer informasjon om avtalen henviser vi til Telia sine websider og din personlige brukerportal.



For styret er det viktig å se på kostnadene ved å drifte borettslaget, og eventuelt kutte kostnader der vi ser det som hensiktsmessig. En post i regnskapet koster borettslaget mye hvert år, kjøp av tjenester. En av tjenestene vi betaler for er parkeringsvakt og generelt vakthold. Vi har inntil april hatt en avtale med P-Service om disse tjenestene, men kvaliteten på tjenestene sto ikke i stil med utgiftene vi hadde. Avtalen med P-Service ble derfor sagt opp og vi har engasjert Vest Park fra 1. april til å håndheve parkeringsreglementet. Den nye avtalen vil spare borettslaget for om lag 260000,- i året. Det ble i beboermøte av 2019 også informert om parkerings situasjonen i borettslaget. Leieavtalen borettslaget har med OBOS for 89 parkeringsplasser under Trosterud senter går ut i 2024. Avtalen koster borettslaget relativt store summer hver måned, for leieutgiftene vi i dag betaler til OBOS kan vi betjene et relativt stort lån. Styret har derfor valgt å starte et forprosjekt for å se på alternative løsninger for parkering i borettslaget. Tanken er i utgangspunktet å erstatte de 89 plassene under Trosterud senter med parkering andre steder på vår egen tomt. Prosjektet er fremdeles i startfasen, så styret har ikke veldig mye mer å komme med p.t., men vi ønsker å informere våre beboere om at dette muligens er på trappene. Et eventuelt prosjekt vil kreve avstemning i generalforsamling. Styret og prosjektør er ikke ferdig med utredningene, så det vil p.t. ikke bli holdt avstemning om dette. Ytterligere informasjon vil gis når prosjektet er klart for avstemning.

Da Bjørn Gunnestad skulle gå av med pensjon sommeren 2021 ansatte styret Ruben Ohlsson som ny vaktmester. Dessverre ble reiseveien for lang, Ruben valgte derfor å si opp sin stilling hos oss etter kort tid. Heldigvis fant vi en ny vaktmesterkandidat i borettslaget i løpet av kort tid, Ola Ailgeltinger startet hos oss i høst og vi håper han vil være hos oss i mange år framover.

I inneværende styreperiode har det også vært mange hendelser som det med normal folkeskikk ikke skulle vært nødvendig å forholde seg til. Med dette menes urinerings i borettslagets fellesarealer som heiser, trappeoppganger, mesanin o.l. Flere har også meldt at det røykes inne i fellesarealene. Vi minner igjen om at dette er totalt uakseptabelt og vil bli politianmeldt dersom det oppdages igjen.

Borettslaget har også avtale med PELIAS som passer på å holde rotter og mus borte fra borettslaget. Alle beboere må hjelpe til å holde borettslaget rent for mat og papir, ikke kast dette på bakken, men i søppelkassene som er plassert rundt på borettslagets område. Det er også slik at papirkontainerne fylles veldig raskt utfor enkelte blokker. Vi ber beboere om å vise aktsomhet når de kaster papir eller annet gjenvinningsavfall. Er det fullt ute, så ikke legg fra dere søpla ved kontainerne. Dette tiltrekker mus og rotter til borettslaget. Vaktmesterne prøver å høre med Oslo kommune om de kan komme hyppigere og tømme disse kontainerne, men det er ingen tydelige signaler om at ønsket vårt blir møtt i nærmeste framtid.

Det er tidligere utarbeidet branninstruks for lagets beboere, disse er hengt opp i hver oppgang. Vi ber alle beboere lese og sette seg inn i instruksjonen. I tillegg har styret hengt opp en kortfattet versjon av husordensreglementet i hver oppgang. Dessverre opplever vi at uansvarlige beboere i enkelte oppganger har fjernet instruksjonen. Gi beskjed til styret dersom branninstruksjoner og kortfattet versjon av husordensreglene er blitt fjernet i oppgangen din – slik at vi kan få dette på plass igjen.



Styret jobber med internkontroll og HMS, og har gått vernerunder med OBOS-prosjekt. Styret utførte HMS-rundene i borettslaget i mars 2022. Styret arbeider med HMS i borettslaget kontinuerlig. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften) trådte i kraft 1. Januar 1997. Forskriften stiller krav om at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Under virksomheter regnes alle typer boligselskap uavhengig av størrelse.

Viktige lover er:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- lov om brann- og eksplosjonsvern
- lov om forurensning
- lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med HMS å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives. For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha et kontrollsystem på brannvern, lekeplassutstyr og følge byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid. Det må avholdes jevnlig vernerunder hvor det blant annet foretas kontroll med det elektriske anlegget i fellesområdene. Styret må informere beboere/andelseierne om deres plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene. Har boligselskapet ansatte må kravene i arbeidsmiljøloven oppfylles mht. vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris. Andelseiere i Stubberudlia borettslag har intern forkjøpsrett når leiligheter selges i vårt borettslag. Den som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med i OBOS tabellannonse i Aftenposten eller på OBOS internettsider www.obos.no. (Dette gjelder også leiligheter solgt gjennom andre eiendomsmeglere enn OBOS-megleren.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 24 794 406.

Andre inntekter består i hovedsak av kortterminal, egenandel dør, lading av kjøretøy mm.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -65 215 717.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -41 353 663 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

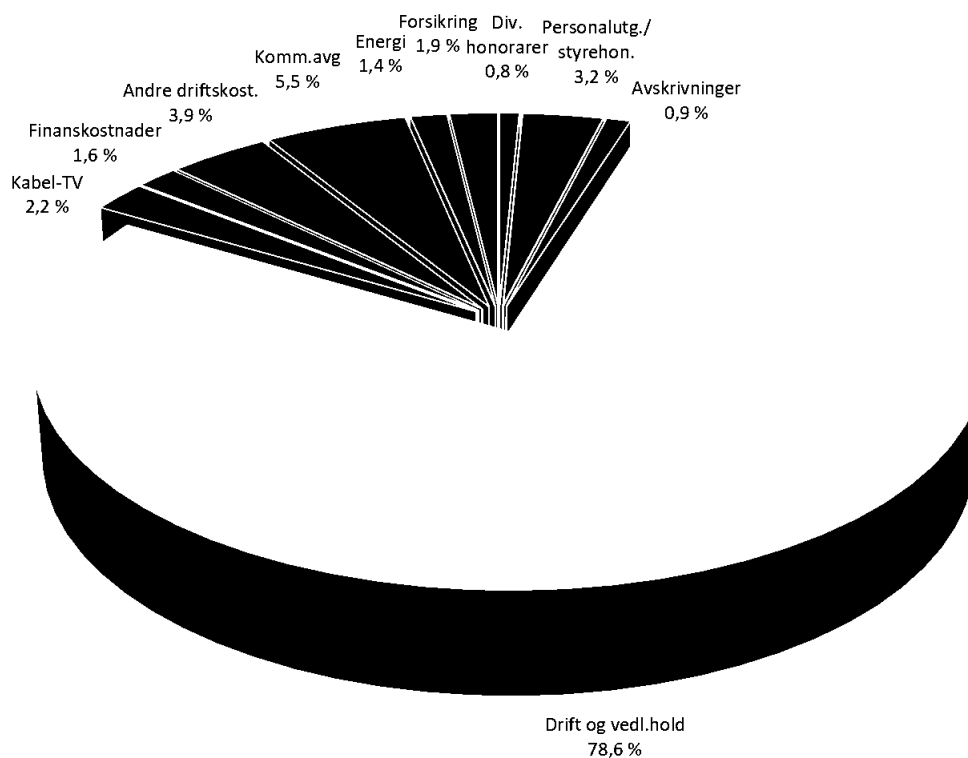
Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr -2 709 583 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer et allerede vedtatt delbetalings lån på kr 80 mill. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 19 500 000 til større vedlikehold som gjelder pågående rehabilitering, inngangspartier, callinganlegg og postkasser.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 1 390 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stubberudlia Borettslag.

Lån

Stubberudlia Borettslag har 2 lån i OBOS Banken.

Lån 98207535591 annuitet med 2,5% fastrente og kvartalsvis forfall.

Lån 98207952729 annuitet med 1,75% flytende rente og månedlig forfall.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar økes med ca. 2,5%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stubberudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stubberudlia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Stubberudlia Borettslag

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Oslo, 22. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



STUBBERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 850 373 612, KUNDENR. 423

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 144 142	6 017 347	7 144 142	-2 709 583
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-41 353 663	5 201 844	-14 760 820	-8 407 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	621 778	786 548	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-31 509	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	35 000 000	0	0	45 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-4 121 840	-4 830 088	-4 899 000	-2 615 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-9 853 725	1 126 795	-19 659 820	33 978 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	-2 709 583	7 144 142	-12 515 678	31 268 417

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 358 063	11 476 770
Kortsiktig gjeld		-6 067 646	-4 332 628
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	-2 709 583	7 144 142



STUBBERUDLIA BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	24 402 788	23 242 029	24 540 000	24 492 000
Antenneanlegg		81 751	78 759	0	85 000
Andre inntekter	3	309 867	222 081	0	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		24 794 406	23 542 869	24 540 000	24 727 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 669 852	-1 549 673	-1 603 000	-1 600 000
Styrehonorar	5	-420 000	-420 000	-420 000	-450 000
Avskrivninger	15	-621 778	-786 548	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 325	-16 275	-17 000	-17 000
Andre honorarer	5	-50 000	0	-50 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-322 470	-316 150	-322 000	-328 000
Konsulenthonorar	7	-121 556	-103 461	-500 000	-100 000
Kontingenter		-93 000	-93 000	-93 000	-93 000
Drift og vedlikehold	8	-52 025 861	-4 954 341	-25 500 000	-19 500 000
Forsikringer		-1 248 775	-1 107 360	-1 240 000	-1 390 000
Kommunale avgifter	9	-3 653 138	-3 496 807	-3 528 000	-3 760 000
Energi/fyring	10	-944 009	-555 883	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 435 820	-1 411 766	-1 435 820	-1 440 000
Andre driftskostnader	11	-2 592 133	-2 641 610	-2 300 000	-2 300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-65 215 717	-17 452 875	-38 008 820	-32 038 000
DRIFTSRESULTAT		-40 421 311	6 089 994	-13 468 820	-7 311 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	153 896	169 286	0	0
Finanskostnader	13	-1 086 248	-1 057 436	-1 292 000	-1 096 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-932 352	-888 150	-1 292 000	-1 096 000
ÅRSRESULTAT		-41 353 663	5 201 844	-14 760 820	-8 407 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	5 201 844		
Fra opptjent egenkapital		-41 353 663	0		



STUBBERUDLIA BORETTSLAG BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	90 835 919	90 835 919
Tomt		1 217 839	1 217 839
Andre varige driftsmidler	15	326 650	948 428
Langsiktige fordringer	16	38 748	38 748
SUM ANLEGGSMIDLER		92 419 156	93 040 934
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		59 443	7 286
Driftskonto OBOS-banken		161 418	1 853 419
Skattetrekkkonto OBOS-banken		50 132	53 498
Sparekonto OBOS-banken		3 087 070	9 562 567
SUM OMLØPSMIDLER		3 358 063	11 476 770
SUM EIENDELER		95 777 219	104 517 704
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 465 * 100		46 500	46 500
Opptjent egenkapital		3 508 308	44 861 971
SUM EGENKAPITAL		3 554 808	44 908 471
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	71 333 265	40 455 105
Borettsinnskudd	18	14 809 500	14 809 500
Annen langsiktig gjeld	19	12 000	12 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		86 154 765	55 276 605
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 945 018	1 112 095
Skyldige offentlige avgifter	20	96 166	105 109
Påløpte renter		83 830	99 783
Påløpte avdrag		443 180	1 573 940
Energiavregning	21	397 969	1 292 554
Annen kortsiktig gjeld	22	101 482	149 147
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 067 646	4 332 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 777 219	104 517 704
Pantstillelse	23	221 744 150	141 744 150
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2022

Styret i Stubberudlia Borettslag

Terje Gundersen Dag Aalvik Jonathan P. Cabusao Sedir Hataee Jeanette E. Mikkelsen

**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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	23 886 852
Forretningslokale	440 544
Parkering	167 304
Nedbetaling av dør	37 814
Strøm/Lys	600
Eiendomsskatt	540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 533 654

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-82 722
Parkering	-47 544
Strøm/Lys	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 402 788

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

Kortterminal	197 950
Egenandel dør	28 500
Lading av kjøretøy mm	83 417
SUM ANDRE INNTEKTER	309 867

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 071 186
Overtid	-109 480
Påløpte feriepenger	-149 713
Fri bil, tlf etc.	-2 928
Naturalytelser speilkonto	2 928
Arbeidsgiveravgift	-259 535
Pensjonskostnader innskudd	-23 899
AFP-pensjon	-11 746
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-456
Yrkesskadeforsikring	-4 928
Kantinekostnader	-2 758
Personalopplæring, kurs	-8 250
Annonser stillinger	-12 488
Arbeidsklær	-15 413
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 669 852

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 420 000.

Honorar til styreleder og et styremedlem i byggekomiteen er på kr 50 000

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 614, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 325.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 500
Tilleggstjenester, OBOS	-56 187
OBOS Prosjekt AS	-43 594
Andre konsulentonorarer	-20 275
SUM KONSULENTHONORAR	-121 556

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

Konsulentonorar byggteknisk	-41 462
Hovedentreprenør Selvaag Prosjekt AS	-49 124 473
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-49 165 935
Drift/vedlikehold bygninger	-236 106
Drift/vedlikehold VVS	-785 740
Drift/vedlikehold elektro	-157 994
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 943
Drift/vedlikehold heisanlegg	-397 295
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-574 338
Drift/vedlikehold brannsikring	-266 156
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-43 730
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-49 580
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-192 836
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-43 208
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-52 025 861

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-542
Vann- og avløpsavgift	-2 299 647
Renovasjonsavgift	-1 352 949
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 653 138

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-934 323
Strøm oljefyr el.bereder	-9 685
SUM ENERGI / FYRING	-944 009

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-337 348
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 083
Diverse leiekostnader/leasing	-1 038 211
Verktøy og redskaper	-15 830
Telefon-/kontormaskiner	-15 079
Driftsmateriell	-66 261
Lyspærer og sikringer	-15 460
Vakthold	-151 456
Renhold ved firmaer	-686 315
Andre fremmede tjenester	-11 945
Kontor- og datarekvisita	-28 906
Trykksaker	-17 301
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 614
Andre kontorkostnader	-16 669
Telefon, annet	-5 277
Porto	-6 761
Drivstoff biler, maskiner osv.	-22 280
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-111 984
Kontingenter	-1 000
Gaver	-4 998
Bank- og kortgebyr	-4 707
Velferdskostnader	-10 649
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 592 133

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 353
Kundeutbytte fra Gjensidige	137 543
SUM FINANSINNTEKTER	153 896

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 492
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-5 464
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-903 644
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-169 093
Renter på leverandørgjeld	-555
SUM FINANSKOSTNADER	-1 086 248

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Tilgang 1974	58 420 550
Tilgang 1996	32 415 369
SUM BYGNINGER	90 835 919

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.142/bnr.36

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sandstrøer		
Tilgang 2004	39 680	
Avskrevet tidligere	-39 679	1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 1999	31 119	
Avskrevet tidligere	-31 118	1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2003	43 400	
Avskrevet tidligere	-43 399	1
Vann- og støvsuger		
Tilgang 1998	14 266	
Avskrevet tidligere	-14 265	1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2014	27 762	
Tilgang 2020	31 509	
Avskrevet tidligere	-34 063	
Avskrevet i år	-6 302	18 906
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	494 313	
Avskrevet tidligere	-494 312	1
Varmepumpe		
Tilgang 2012	6 154 761	
Avskrevet tidligere	-5 231 546	
Avskrevet i år	-615 476	307 739
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		326 650
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-621 778

**NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Innskudd lokaler, Trosterud Senter	38 748
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	38 748

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1996	-40 000 000
Nedbetalt tidligere	38 401 586
Nedbetalt i år	1 598 414

0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1997	-11 400 000
Nedbetalt tidligere	10 564 200
Nedbetalt i år	771 711

-64 089

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.06.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-43 420 941
Nedbetalt tidligere	5 967 600
Nedbetalt i år	1 425 970

-36 027 371

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 (av ramme 80 000 000)	-35 000 000
Nedbetalt i år	325 745

-34 674 255

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,00 %. Rente- og avdragsfritt lån.

Opprinnelig 1900	-567 550
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0

-567 550

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-71 333 265****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-14 706 800
Øket 2000	-32 900
Øket 2008	-69 800

SUM BORETTSINNSKUDD -14 809 500

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum leiligheter	-12 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-12 000

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-50 132
Skyldig arbeidsgiveravgift	-46 034
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-96 166

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 219 000
SUM INNETEKTER	-2 219 000

KOSTNADER

Administrasjon	370 149
Vedlikehold	13 487
Strøm	1 427 136
SUM KOSTNADER	1 810 772

Uoppgjorte avregninger	10 259
SUM ENERGIAVREGNING	-397 969

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-101 482
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-101 482

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 809 500
Pantelån	71 333 265
Påløpte avdrag	443 180
TOTALT	86 585 945

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	90 835 919
Tomt	1 217 839

NOTE: 24**DISPONIBLE MIDLER**

Selskapet har negative disponible midler på -2 709 583 kr pr 31.12

Det framkommer ikke i oversikten at lånet som er tatt opp har en gjenstående ramme på kr 45 000 000 slik at forutsetning om fortsatt drift er til stede.



A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Innstilling.

Styreleder Terje Gundersen. Tvetenveien 211. Tlf +4793095800

Styremedlem Jeanette Mikkelsen Tvetenveien 245. Tlf 958 53 270

styremedlem Nadia Butt Tvetenveien 201. Tlf 99403002

Vara medlem Peter schjem Tvetenveien 253. Tlf 90889646

Vara medlem

Mona Aasland Tvetenveien 231. Tlf 97753433

Valgkomité

Cathrine Tørresen Berglund tvetenveien 245.tlf 48284194

Valgkomité Magnus Robert Gjeruldsen

Tvetenveien 191. Tlf 928 31 027

Med hilsen Valgkomiteen

Magnus Robert Gjeruldsen

Margrete Spildrejordet



Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til styret.

Styret har kontor i Tvetenveien 243 med kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00. Styrevernet har telefon 481 75 145 og e-post styret.stubberudlia@gmail.com. Se borettslagets hjemmeside på <https://vibbo.no/stubberudlia> for ytterligere informasjon.

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Christoffer Åsvatne og Ola Ailgeltinger ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse i Tvetenveien 249 og er åpent hverdager mellom kl. 07.30 og kl. 08.00 samt 12.00 og 13.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 902 75 722 (Christoffer), 476 35 629 (Ola) eller kontor 22 30 62 32. Vaktmester kan også nåes på e-post, vaktmester.stubberudlia@getmail.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og/eller garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87955070. 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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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.



Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Stubberudlia Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Omsetning av boliger i 2021

Det har vært omsatt 35 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
1 stk	1-roms	kr. 2 935 000
20 stk	2-roms	kr. 3 294 250
8 stk	3-roms	kr. 3 775 000
6 stk	4-roms	kr. 3 706 667



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	fasade	Utbedret fasade i 215
2016 - 2019	større vedlikehold	2019 Nye blomsterbed Fasadevask bestilt for borettslaget Asfaltering av enkelte partier i borettslaget Utføres av Hage og Vedlikeholdsspesialisten AS, nærmere mai/juni 2019 Utføres av Ren Service AS i april/mai 2019 Utføres av AH Bygg og Anlegg AS i april 2019, eller når været tillater det. 2018 Ladeanlegg for ladbare biler Reparasjon og omlegging av varmekabler i øverste etasje Ladeanlegg med 12 ladeplasser for el- og hybridbiler, i regi av Energiplan AS, ble ferdigstilt til høsten 2019 Arbeid utført av EDA Elektro AS i sensommer 2018 2017 Nye ytterdører i høyblokkene Arbeid utført av Westby Lås og Innbruddsikring AS 2015-2016 Rehabilitering av heis Borettslaget har lagt om rørsystemet. Det er etablert felles varmtvannstanker i kjeller. De gamle tankene i hver leilighet demonteres. Det er boret etter jordvarme.
2011 - 2013	jordvarme og felles varmt vann	
2005 - 2007	Vedlikehold, malerarbeide	Vedlikehold, malerarbeide ble utført på Lavblokkene 191-207 sommeren/høsten 2005. Blokkene 211-251 ble utført sommeren 2006. Blokkene 255-261 vil bli malt sommeren 2007, i tillegg kommer vi til og sette i gang med Høyblokkene 209-231-233-253. her er det innhentet priser, men disse er i skrivende stund ikke ferdig behandlet, heller ikke i hvilken rekkefølge disse blir tatt.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 23.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.22

Selskapsnummer: 423 **Selskapsnavn:** Stubberudlia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Roger Yttervik og Pål Tegneby Catai er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes samt årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 450.000.

For

Mot

Sak 5 Honorar til byggekomite

Byggekomiteens godtgjørelse settes til 60.000.

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 7 Endring av husordensreglene / tiltak for bedre sikkerhet på indre område m.v.

Styret setter opp skilter mot indre område.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Nytt punkt 3 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For nytt punkt 3 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering
- Mot nytt punkt 3 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Forslagstillers forslag til vedtak: Maksimumstid for parkering uten tilsyn er 30 minutter.
- Styrets forslag til vedtak: Maksimumstid for parkering uten tilsyn er 20 minutter.

Sak 9 Nytt punkt 5 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For nytt punkt 5 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering
- Mot nytt punkt 5 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Forslagstillers forslag til vedtak: Gjesteparkeringsplassene er mellom nr. 197 og 205. Parkering er kun tillatt for gjester med registreringspliktige kjøretøy som kan parkere innenfor oppmerket plass. Parkering ut over 30 minutter må registreres i App for parkering, eller få lagt et parkeringsbevis synlig i kjøretøyet. Parkeringsbevis for utfylling med start parkering kan hentes hos vaktmester-/styrekontoret i åpningstiden. Uten samtykke fra styret/trafikkutvalget har gjester ikke adgang til å benytte gjesteplass sammenhengende utover tre døgn.
- Styrets forslag til vedtak: Gjesteparkeringsplassene er mellom nr. 197 og 205. Parkering er kun tillatt for gjester med registreringspliktige kjøretøy som kan parkere innenfor oppmerket plass. Parkering ut over 20 minutter må registreres i App for parkering, eller få lagt et godkjent parkeringsbevis synlig i kjøretøyet. Håndverkere med oppdrag i borettslaget må ha synlig parkeringsbevis utstedte av vaktmester/styre. Parkeringsbevis for utfylling med start parkering kan hentes hos vaktmester-/styrekontoret i åpningstiden. Uten samtykke fra styret/trafikkutvalget har gjester ikke adgang til å benytte gjesteplass sammenhengende utover tre døgn.

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 10 Nytt punkt 9 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For nytt punkt 9 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering
- Mot nytt punkt 9 i husordensreglene i avsnitt trafikk og parkering

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Forslagstillers forslag til vedtak: Beboere som benytter annet enn egen parkeringsplass til av- og pålessing ut over 30 minutter skal ha lysende på, legge igjen beskjed med beboers navn i frontvinduet, eller benytte P-skive. Bilen skal fjernes straks man er ferdig.
- Styrets forslag til vedtak: Maksimumstid for parkering uten tilsyn er 20 minutter

Sak 11 Nytt punkt i husordensreglene i generelle bestemmelser

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For nytt punkt i husordensreglene i generelle bestemmelser
- Mot nytt punkt i husordensreglene i generelle bestemmelser

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Forslagstillers forslag til vedtak: Det er ikke lov å benytte handlevogner fra nærliggende butikker for transport av sine kjøpte varer hjem. Borettslagets kostnader for rydding av hensatte vogner kan belastes den aktuelle beboer.
- Styrets forslag til vedtak: Det er ikke lov å benytte handlevogner fra nærliggende butikker for transport av varere i borettslaget.

Sak 12 Tiltak for sikrere uteområder vinterstid.

Styret engasjerer ekspertise til å utrede tiltak for å redusere omfanget av rennende vann og derav isete gangveier høst, vinter og vår i borettslaget. De tiltak som er gjennomførbare gjøres når det enkelte område utbedres i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan.

- For
- Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Terje Gundersen

Styremedlem (2 skal velges)

Jeanette Mikkelsen

Nadia Butt

Varamedlem (2 skal velges)

Mona Aasland

Peter Schjem

Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Terje Gundersen

Varadelegat (1 skal velges)

Jeanette Mikkelsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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