



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 877 782  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STENSJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

### 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, 14.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 847 324	1 846 724
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 847 324</b>	<b>1 846 724</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		101 292	104 972
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1
Annen driftskostnad		1 687 006	1 756 032
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 788 298</b>	<b>1 861 005</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>59 026</b>	<b>-14 281</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 998	1 973
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 998</b>	<b>1 973</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 998</b>	<b>1 973</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>61 024</b>	<b>-12 308</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>61 024</b>	<b>-12 308</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>61 024</b>	<b>-12 308</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>61 024</b>	<b>-12 308</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		61 024	-12 308
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>61 024</b>	<b>-12 308</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		18 558 200	18 558 200
Sum varige driftsmidler		18 558 200	18 558 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 558 200	18 558 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		83 273	62 577
Sum fordringer		83 273	62 577
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		673 583	576 247
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		673 583	576 247
Sum omløpsmidler		756 856	638 825
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 315 056</b>	<b>19 197 025</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 600</b>	<b>4 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 393 610	12 332 586
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 393 610</b>	<b>12 332 586</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 398 210</b>	<b>12 337 186</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		6 845 000	6 845 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 845 000</b>	<b>6 845 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 845 000</b>	<b>6 845 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		55 016	5 041
Annen kortsiktig gjeld		16 830	9 797
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>71 845</b>	<b>14 838</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 916 845</b>	<b>6 859 838</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 315 056</b>	<b>19 197 025</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474541

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 877 782  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STENSJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

**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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 950 877 782  
STENSJORDET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 847 324	1 846 724
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 847 324</b>	<b>1 846 724</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		101 292	104 972
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1
Annen driftskostnad		1 687 006	1 756 032
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 788 298</b>	<b>1 861 005</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>59 026</b>	<b>-14 281</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 998	1 973
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 998</b>	<b>1 973</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 998</b>	<b>1 973</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>61 024</b>	<b>-12 308</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>61 024</b>	<b>-12 308</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>61 024</b>	<b>-12 308</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>61 024</b>	<b>-12 308</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		61 024	-12 308
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>61 024</b>	<b>-12 308</b>



Organisasjonsnr: 950 877 782  
STENSJORDET BORETTSLAG

## 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			
Sum varige driftsmidler		18 558 200	18 558 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		18 558 200	18 558 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		83 273	62 577
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		673 583	576 247
Sum omløpsmidler		673 583	576 247
Sum omløpsmidler		756 856	638 825
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 315 056</b>	<b>19 197 025</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
		12 393 610	12 332 586



Sum opptjent egenkapital	12 393 610	12 332 586
Sum egenkapital	12 398 210	12 337 186
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	6 845 000	6 845 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 845 000	6 845 000
Sum langsiktig gjeld	6 845 000	6 845 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	55 016	5 041
Annen kortsiktig gjeld	16 830	9 797
Sum kortsiktig gjeld	71 845	14 838
Sum gjeld	6 916 845	6 859 838
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>19 315 056</b>	<b>19 197 025</b>



Organisasjonsnr: 950 877 782  
STENSJORDET 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



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Stensjordet Borettslag  
avholdes tirsdag 18. mai 2021 kl. 0900 på Vibbo.no.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

A) Valg av en andelseier som protokollvitne  
Forslag: Sissel F Aaraas

B) 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 – uendret kr 92000.

### 4. INNKOMNE FORSLAG

A) Maling av søppelhytter

B) Røyking

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år: Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av Steinar Heid

B) Valg av 1 varamedlem for 2 år. Valgkomiteen innstiller Sofie Lahn

C) Valg av valgkomite – varamedlemmerne i styret utgjør neste års valgkomite

Oslo, 21.04.2021  
Styret i Stensjordet Borettslag

Steinar Heid    Ann-Kristin Gudbrandsrud    Vibeke Antoinette Mohr    David Rooke

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Steinar Heid	Hoffsveien 61 E
Styremedlem	Ann-Kristin Gudbrandsrud	Hoffsveien 61 H
Styremedlem	Vibeke Antoinette Mohr	Hoffsveien 54 D
Styremedlem	David Rooke	Hoffsvn 57 J
Varamedlem	Sissel F Aaraas	Hoffsveien 63 G
Varamedlem	Brita Børve	Hoffsvn 63 J
Varamedlem	Bodil Fagerheim	Hoffsveien 59 E

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

### Generelle opplysninger om Stensjordet Borettslag

Borettslaget består av 46 andelsleiligheter.

Stensjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950877782, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Hoffsveien 54  
Hoffsveien 56  
Hoffsveien 57  
Hoffsveien 58  
Hoffsveien 61  
Hoffsveien 63

Gårds- og bruksnummer :  
32      828      844

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.

Stensjordet Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

### Møter

Styret har hatt 7 styremøter i perioden, samt mye kontakt om saker pr. e-post.

### Vedlikehold

Styret prioriterer tiltak for å vedlikeholde og oppgradere bebyggelsen og holde uteområdene i pen stand. Borettslagets bygninger og uteområder fremstår nå som godt vedlikeholdt og velstelt. Borettslaget har avtale med 1 HH om vinter- og sommervedlikehold av fellesarealene. Etter vår oppfatning har både sommer- og vintervedlikehold nå har fungert bra. Styret har utvidet avtalen med 1HH for høstvedlikehold og spyling av takrenner.

Det har vært en utfordring med sviktende avtrekksvifter og feilkoblinger av ventilasjonskanaler. Her har vi søkt faglig bistand fra OBOS. Vi ser for oss at avtrekksystemene vil kreve økte kostnader til vedlikehold i årene som kommer.

I sommer hadde vi en større vannlekkasje fra en utett rørskjøt inne i en vegg. Dette førte til betydelige skader i leiligheten under. Skadene er utbedret og forsikringsselskapet dekket alle vår utlegg ut over egenandelen.

### Informasjon

Styret har regelmessig lagt ut informasjonsskriv til beboerne på vårt nettsted [vibbo.no](http://vibbo.no). Siden det er variabel bruk av internett blant beboerne, distribueres informasjonsskrivene også på papir.

Som følge av pandemien har styret ikke avholdt noen samlinger for beboerne.

### Ny avtale om TV/internett

Styret har inngått avtale om Telia om ny løsning for TV og internett i borettslaget. Avtalen innebærer raskere internett, oppgradert TV-løsning og ny kabel for nettløsningen som krysser Hoffsveien.

### Lading av elbiler

Som følge av nye myndighetskrav til borettslag om å tilrettelegge for lading av el-biler har borettslaget inngått avtale med Ladeklar om utbygging og drift av anlegget. Det monteres av 5 ladere som dekker 10 parkeringsplasser på den øvre parkeringsplassen. Borettslaget leier anlegget, men kan kjøpe det tilbake dersom det skulle bli ønskelig på et senere tidspunkt. Byggestart er forventet i mai. Styret kommer tilbake med regler for bruk av anlegget.

### Nettsted

Stensjordets gamle nettsted er lagt ned og borettslaget bruker nå VIBBO. Vi anbefaler alle beboere å registrere seg der for å motta elektronisk informasjon.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 847 324, og dette er i henhold til budsjett.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 788 298.

Dette er kr 83 498 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har gått mer til drift og vedlikehold enn antatt.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 61 024 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 685 011 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

Det er budsjettet med normal drift i 2021.

### 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 felegebyr 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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Det er budsjettet med kr 305 800 i forsikringspremie for 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringssekskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stensjordet Borettslag.

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

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

Styret vil øke husleien pr enhet med kr 200 pr måned fra 01.08.2021. Årsregnskapet for 2020 går i pluss, men det vil påløpe økte kostnader til el-bil ladeanlegg, utskifting av ventilasjonsanlegg inkl omkobling, samt økt bruk av 1HH og generell prisstigning.

Vi må påregne økt vedlikehold av takene. Dette kan bli kostbart, så vi velger en lav økning av husleien nå framfor en større økning seinere.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Hunkedamsveien 45  
Postboks 1734 Nika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Stensjordet Borettslag

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stensjordet Borettslag.

##### Årsregnskapet består av:

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

##### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende 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 regnskapskikk i Norge.

##### Grunnlag for konklusjonen

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

##### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

##### Annen informasjon

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

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

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

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

##### Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.



## **BDO**

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## 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.

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>623 986</b>	<b>636 293</b>	<b>623 986</b>	<b>685 010</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	61 024	-12 308	143 200	122 200
Tilbakeføring av avskrivning	0	1	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>61 024</b>	<b>-12 307</b>	<b>143 200</b>	<b>122 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>685 011</b>	<b>623 987</b>	<b>767 186</b>	<b>807 210</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	756 856	638 825		
Kortsiktig gjeld	-71 845	-14 838		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>685 011</b>	<b>623 987</b>		



## STENSJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 950 877 782, KUNDENR. 5288

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 846 624	1 846 724	1 846 000	1 851 000
Andre inntekter	3	700	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 847 324</b>	<b>1 846 724</b>	<b>1 846 000</b>	<b>1 851 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 292	-12 972	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-92 000	-92 000	-92 000	-92 000
Avskrivninger		0	-1	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 960	-5 878	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-92 995	-90 373	-92 500	-94 000
Konsulenthonorar		0	-1 735	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-453 995	-541 806	-370 000	-345 000
Forsikringer		-175 822	-162 094	-173 500	-183 000
Festeavgift		-184 642	-184 642	-185 000	-185 000
Kommunale avgifter	8	-303 940	-283 771	-301 800	-305 800
Energi/fyring		-3 817	-11 365	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-231 409	-227 253	-230 000	-235 000
Andre driftskostnader	9	-234 426	-247 116	-221 500	-250 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 788 298</b>	<b>-1 861 005</b>	<b>-1 704 800</b>	<b>-1 728 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>59 026</b>	<b>-14 281</b>	<b>141 200</b>	<b>122 200</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 998	1 973	2 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 998</b>	<b>1 973</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>61 024</b>	<b>-12 308</b>	<b>143 200</b>	<b>122 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		61 024	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-12 308		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	18 558 200	18 558 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 558 200</b>	<b>18 558 200</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 705	448
Forskuddsbetalte kostnader		63 380	62 129
Andre kortsiktige fordringer	12	13 188	0
Driftskonto OBOS-banken		282 604	187 143
Sparekonto OBOS-banken		390 978	389 104
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>756 856</b>	<b>638 825</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 315 056</b>	<b>19 197 025</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 46 * 100		4 600	4 600
Opptjent egenkapital		12 393 610	12 332 586
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>12 398 210</b>	<b>12 337 186</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	13	6 065 000	6 065 000
Annen langsiktig gjeld	14	780 000	780 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 845 000</b>	<b>6 845 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 261	9 797
Leverandørgjeld		55 016	5 041
Annen kortsiktig gjeld	15	569	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>71 845</b>	<b>14 838</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 315 056</b>	<b>19 197 025</b>
Pantstillelse	16	6 065 000	19 725 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 21.04.2021  
Styret i Stensjordet Borettslag

Steinar Heid/s/

Ann-Kristin Gudbrandsrud/s/

Vibeke Antoinette Mohr/s/

David Rooke/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### 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. 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 772 424
Parkering	41 000
Garasje	33 000
Leie tidl.år	200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 846 624</b>

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

Parkering	700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>700</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 972
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 680
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 292</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 92 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 960.

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-171 879
Drift/vedlikehold elektro	-69 455
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-186 995
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 666
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-453 995</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-152 350
Feieavgift	-7 965
Renovasjonsavgift	-143 625
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-303 940</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 913
Diverse leiekostnader/leasing	-36 000
Driftsmateriell	-180
Snørydding	-174 195
Andre fremmede tjenester	-310
Trykksaker	-1 281
Andre kontorkostnader	-446
Porto	-937
Bank- og kortgebyr	-3 165
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-234 426</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	73
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 874
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 998</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Saldo 1.1	18 558 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 558 200</b>

Gnr.32/bnr.828 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1/1 1985.

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

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tryg Forsikring	13 188
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>13 188</b>

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-6 845 000
Nedbetalt 2004	780 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-6 065 000</b>

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-780 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-780 000</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Entelios	-569
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-569</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 065 000
<b>TOTALT</b>	<b>6 065 000</b>

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

Bygninger	18 558 200
<b>TOTALT</b>	<b>18 558 200</b>

## Innkommne forslag

### Sak for Årsmøtet i Stensjordet borettslag – 2021

Fra Elizabeth Wold , 59f

#### Bakgrunn

I borettslaget vårt har det tidligere vært gjort vurderinger ift eventuell oppgradering av søppellogistikken: fra søppel hus til nedgravde søppelkonteinere (jfr våre naboers løsninger).

Å realisere en eventuell slik plan i vårt borettslag, kan bli omfattende og kostbart.

De 4 søppelhusene vi har skiller seg ut i farger fra husene våre, og har etterhvert fått preg av «gammelt / kommunalt».

#### Forslag

For å forskjønne våre omgivelser i borettslaget, er mitt forslag at søppel husenes grønne vegger blir malt i rød farge – tilsvarende den røde fargen de fleste av husene i borettslaget har .

Dette vil kunne gi ute området her hos oss et mer estetisk helhetlig og «fresh» uttrykk!

#### Gjennomføring

Jeg vil selv kunne melde meg til eventuell dugnad for å få søppel husene malt. Malingen må være tilpasset søppelhusenes bygningsmateriale.

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget.

### Sak til Årsmøtet i Stensjordet borettslag, 2021

Fra Elizabeth Wold, 59f

#### Bakgrunn

Det siver røyklukt fra sigarett røyking ute mellom etasjene i vårt borettslag. Dette er sjenerende for naboer i de årstidene vi oppholder oss mye på våre verandaer og når vi ofte har vinduer og dører åpne (varme vår- / sommer- og høstdager).

Røykeloven gir oss beskyttelse fra å bli utsatt for sigarett røyk på ALLE offentlige steder, men ikke i våre private hjem. Kommentarer som følger loven sier dog nettopp at det stadig oftere uttrykkes generell misnøye i borettslag vedr røyking hos naboer.

Her hos oss virker tydeligvis luftekanalene godt, for om vinteren oppstår ikke dette problemet når det røykes inne hos naboer. Det er i den varme fine delen av året, når vi ønsker å få frisk luft inn i leiligheten - og når vi ferdes mye på verandaen, at problemet med røyklukt oppstår.

Jeg mener vårt borettslags ordensreglement bør inneholde noe om røykeres hensyntagende til naboer som er plaget av røyklukt på veranda og inn i leiligheten (via åpen dør / vindu).



### Forslag

Mitt forslag er at styret utformer et generelt og spesifikt punkt i borettslaget ordensreglement vedr overnevnte problemstilling.

Generelt - at røykende beboere oppfordres til å ta noe hensyn til naboer som er sjenert av røyklukt som siver opp fra etasjer under.

Spesielt - at det etter et visst tidspunkt om kvelden ikke skal røykes på veranda / sitteplass ved husvegg eller ut gjennom vindu, da dette kan forstyrre for naboers nattesøvn (ro- og orden prinsippet).

**Styrets innstilling:** Styret har mottatt klager på røyklukt fra flere beboere, men er usikre på hvordan dette kan formuleres i borettslagets vedtekter/ordensregler. Styret vil søke råd hos OBOS til hvordan dette kan formuleres, men vil oppfordre alle røykere om å vise hensyn til sine naboer





## Annen informasjon om borettslaget

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Utstyrsbod

I boden har vi en del vinter- og sommerutstyr vi trenger gjennom året.

### Vaktmester

Stensjordet Borettslag har avtale om snørydding/strøing og stell av uteområder inkl gressklipping med 1 Hjelpende Hånd AS. Andelseiere skal henvende seg til styret om det er noe å bemerke til disse tjenestene.

### Garasjeplasser og parkering

Det er for tiden 4 biloppstillingsplasser for gjesteparkering. Styret minner om at der ikke er adgang til å kjøre på adkomstveiene inn til boligene eller på gangstiene, dette gjelder også i forbindelse med oppussingsarbeid av leilighetene. Unntak gjelder for bevegelseshemmede, syketransport og større vareleveranser.

### Nøkler/skilt

Navneskilt til postkassen kan bestilles hos nettbutikk [Skiltservice.com](https://www.skiltservice.com). Gå inn på skilt Villakasser og velg skilt 20300.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597147. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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.

## 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.

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018 Maling

Alle murdeler/rekkverk på svalganger, alle trapper og trappehusene og malingslitte fasader er malt. Det er skiftet panel på gavlvegger i nr 56-58. Resten av treoverflatene, inklusive vinduer/dører, vil bli utført i 2018.

2012 oppgradert sikringsskap  
2012 - 2013 oppgradering av røranlegg

både felles og i de enkelte leilighetene.