



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

### 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, 17.09.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		542 880	510 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>542 880</b>	<b>510 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 020	22 820
Annen driftskostnad		489 289	615 888
<b>Sum kostnader</b>		<b>511 309</b>	<b>638 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 571</b>	<b>-128 708</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		385	678
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>385</b>	<b>678</b>
Annen finanskostnad			89
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>89</b>
<b>Netto finans</b>		<b>385</b>	<b>589</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>31 956</b>	<b>-128 119</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>31 956</b>	<b>-128 119</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>31 956</b>	<b>-128 119</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>31 956</b>	<b>-128 119</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		31 956	-128 119
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>31 956</b>	<b>-128 119</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		85 310	99 180
Sum fordringer		85 310	99 180
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		167 196	128 541
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		167 196	128 541
Sum omløpsmidler		252 506	227 721
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>252 506</b>	<b>227 721</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		183 571	151 614
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>183 571</b>	<b>151 614</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>183 571</b>	<b>151 614</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		55 593	73 021
Annen kortsiktig gjeld		13 342	3 086
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 935</b>	<b>76 107</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 935</b>	<b>76 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>252 506</b>	<b>227 721</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 716942

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

**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, 16.09.2021



Organisasjonsnr: 914 004 721  
SAMEIET STENBRÅTEN SKOG, MORTENSRUD

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		542 880	510 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>542 880</b>	<b>510 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 020	22 820
Annen driftskostnad		489 289	615 888
<b>Sum kostnader</b>		<b>511 309</b>	<b>638 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 571</b>	<b>-128 708</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		385	678
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>385</b>	<b>678</b>
Annen finanskostnad			89
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>89</b>
<b>Netto finans</b>		<b>385</b>	<b>589</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>31 956</b>	<b>-128 119</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>31 956</b>	<b>-128 119</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>31 956</b>	<b>-128 119</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		31 956	-128 119
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>31 956</b>	<b>-128 119</b>



Organisasjonsnr: 914 004 721  
SAMEIET STENBRÅTEN SKOG, MORTENSRUD

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		85 310	99 180
Sum fordringer		85 310	99 180
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		167 196	128 541
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		167 196	128 541
Sum omløpsmidler		252 506	227 721
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>252 506</b>	<b>227 721</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		183 571	151 614
Sum opptjent egenkapital		183 571	151 614



Sum egenkapital	183 571	151 614
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	55 593	73 021
Annen kortsiktig gjeld	13 342	3 086
Sum kortsiktig gjeld	68 935	76 107
Sum gjeld	68 935	76 107
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>252 506</b>	<b>227 721</b>



Organisasjonsnr: 914 004 721  
SAMEIET STENBRÅTEN SKOG, MORTENSRUD

**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



## Årsmøte 2021

Sameiet Stenbråten Skog

Digitalt årsmøte avholdes 15. april - 19. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Stenbråten Skog. Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 19. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7443>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Forslag: Utvide lekeplassen for barn
7. Forslag: Bytte fra beis til maling på rekkverk
8. Forslag: Plante et tre ved innkjørsel til sameiet
9. Forslag til endring av vedtekter

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Stenbråten Skog**

Sunniva Stikholmen

Silje Havnegjerde

Kjersti Lorvik Nilsen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Saskia Ter Ellen og Sigurd Erdal-Aase er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 20.000



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2020 pdf.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sunniva Stikholmen	Stenbråtveien 88
Styremedlem	Silje Havnegjerde	Stenbråtveien 76
Styremedlem	Kjersti Lorvik Nilsen	Stenbråtveien 68
Varamedlem	Ingvald Bergsagel	Stenbråtveien 70
Varamedlem	Tarald Minnesjord	Stenbråtveien 84

### Valgkomiteen

Saskia Ter Ellen	Stenbråtveien 90
Hans Vatne Hansen	Stenbråtveien 68

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Sameiet Stenbråten Skog

Sameiet består av 15 seksjoner.

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

Stenbråtveien 62 - 90

Gårds- og bruksnummer :

180        600

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Stenbråten Skog har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styret (etter forrige årsmøte):

Styreleder: Sunniva Stikholmen

Styremedlemmer: Silje Havnegjerde  
Kjersti Lorvik Nilsen

Varamedlem: Ingvald Bergsagel, Tarald Minnesjord

Valgkomite: Saskia ter Ellen, Hans Vatne Hansen

Styrets saker i 2020:

Styret har i 2020 hatt mest fokus på feiing av gate, samt beising av fellesareal. Begge deler ble utført på dugnad, og styret ønsker å takke alle for bidraget.

Ellers har vi også vært preget av pandemien, og har ikke kunnet arrangere sommerfest, julegrantenning og andre ting som vi har hatt tidligere. Vi fikk derimot til en 17.mai feiring i gata som vi håper sameiet satte pris på. Vi brukte derfor en del av de sosiale midlene avsatt til de andre samlingene på dette.

Styret har også fulgt opp sak om ønsket overgang/fartsdump i veien som går langsmed oss. Svar ble publisert på facebook.

## Økonomi

Etter den store ekstrautgiften vi fikk i 2019 til vann-og avløpsetaten, har vi startet å bygge opp egenkapital igjen. I takt med at andre løpende utgifter har økt, besluttet styret igjen å øke husleien fra 1.1.2021 for å ikke styre mot minus.

## Dugnad og sosiale arrangementer

Vi har avholdt en vår-dugnad hvor grus ble feiet, i tillegg til beising av fellesareale. Vi holdt også en 17-mai-samling i gaten. Alle andre sosiale sammenkomster har dessverre måtte bli avlyst grunnet pandemi.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 542 880.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 511 309.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 31 956 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 187 571.

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

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det for 2021 budsjettert med kr 45 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, og budsjettet for 2021 er økt. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert redusert. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stenbråten Skog.

### Lån

Sameiet Stenbråten Skog har lån ingen lån.

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

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET STENBRÅTEN SKOG, MORTENSRUD**  
**ORG.NR. 914 004 721, KUNDENR. 7443**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	542 880	510 000	543 000	597 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>542 880</b>	<b>510 000</b>	<b>543 000</b>	<b>597 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 020	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-41 008	-39 850	-42 000	-43 000
Konsulenthonorar	5	-10 059	-14 678	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	6	-18 241	-40 963	-45 000	-45 000
Forsikringer		-125 213	-97 992	-96 000	-115 000
Kommunale avgifter	7	-172 092	-295 162	-163 300	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 101	-75 837	-80 000	-87 000
Andre driftskostnader	8	-39 575	-51 408	-86 500	-86 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-511 309</b>	<b>-638 708</b>	<b>-546 620</b>	<b>-590 320</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>31 571</b>	<b>-128 708</b>	<b>-3 620</b>	<b>6 680</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	385	678	0	0
Finanskostnader		0	-89	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>385</b>	<b>589</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>31 956</b>	<b>-128 119</b>	<b>-3 620</b>	<b>6 680</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-128 119		
Til opptjent egenkapital		31 956	0		



**SAMEIET STENBRÅTEN SKOG, MORTENSRUD**  
**ORG.NR. 914 004 721, KUNDENR. 7443**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		85 275	99 180
Driftskonto OBOS-banken		105 555	67 195
Sparekonto OBOS-banken		61 641	61 346
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>252 506</b>	<b>227 721</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>252 506</b>	<b>227 721</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		183 571	151 614
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>183 571</b>	<b>151 614</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 272	3 016
Leverandørgjeld		55 593	73 021
Annen kortsiktig gjeld	10	70	70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>68 935</b>	<b>76 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>252 506</b>	<b>227 721</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2021

Styret i Sameiet Stenbråten Skog, Mortensrud

Sunniva Stikholmen/s/

Silje Havnegjerde/s/

Kjersti Lorvik Nilsen/s/

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

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

**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. 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	542 880
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>542 880</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 820
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 020</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 059
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 059</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 639
Kostnader dugnader	-3 602
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-18 241</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-95 538
Feieavgift	-2 876
Renovasjonsavgift	-73 678
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-172 092</b>

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

Driftsmateriell	-648
Snørydding	-32 201
Trykksaker	-236
Porto	-348
Bank- og kortgebyr	-2 234
Velferdskostnader	-3 908
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-39 575</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	29
Renter av sparekonto i OBOS-banken	295
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	61
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>385</b>

**NOTE: 10****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-70</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 830556. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

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



Sak 5

## **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem, 2 varamedlemmer og 2 til valgkomite.

### **Roller og kandidater**

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

**Saskia Ter Ellen**

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

**Jordy De Greve**

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

**Ingvald Bergsagel**

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

**Marina Karlsen**

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

**Trude Slemmen Wille**

**Elisabeth Vassgård Malla**



Sak 6

## **Forslag: Utvide lekeklassen for barn**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Forslagsstiller: Saskia ter Ellen og Bouwe Hoekstra

Forslag: Vi synes at det hadde vært fint med flere lekemuligheter i gaten. For eksempel, barnelekeklassen ved siden av huset vårt (nr 90) kunne trenge en liten oppgradering, og muligens kan vi lage en lekeklass til eldre barn i området ved siden av søppelkasser og parkeringsdekk.

### **Styrets innstilling**

Vi er positive til at det gjøres noe med utearealene. Området bak parkeringsplassene er lite brukt, og kunne kanskje utvides/omgjøres til en ballbinge eller noe lignende. Pr i dag har vi ikke nok egenkapital, og må i så fall ta opp lån som da innbetales ved økt husleie.

### **Forslag til vedtak**

Styret utreder minst to forslag til løsninger og pris, og undersøker om det er mulig å få dekket dette via lån. Deretter sendes forslagene ut til demokratisk avstemming i sameiet.



Sak 7

## **Forslag: Bytte fra beis til maling på rekkverk**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Styret foreslår å bytte fra beis til maling på husenes rekkverk (terrasse og carporter) samt fellesarealenes rekkverk, da dette har lengre holdbarhet enn beis. I dag må det beises ganske ofte for å vedlikeholde rekkverkene.

### **Styrets innstilling**

Positive til bytte

### **Forslag til vedtak**

Styret velger ut et par farger i maling å velge mellom, og det stemmes mellom de av sameiets medlemmer. Neste gang sameiets medlemmer må vedlikeholde rekkverk benyttes da den nye farge av type maling. Det er ikke nødvendig at alle skal gjøre dette samtidig, men gjøres når det skal vedlikeholdes.



Sak 8

**Forslag: Plante et tre ved innkjørsel til sameiet**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Da vi hvert år kjøper juletre til 3-4000 kr, foreslår styret å i stedet plante et tre. Det må ikke være slik som vil vokse seg stort, og ikke til hinder for fri sikt for inn- og utkjørsel. Vi ser for oss at det plantes på cirka samme sted hvor juletreet bruker å stå.

**Styrets innstilling**

Positive til forslaget

**Forslag til vedtak**

Plante et tre ved innkjørsel.



Sak 9

## **Forslag til endring av vedtekter**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret foreslår å legge til et punkt i vedtektene rundt installasjon av varmepumper: Ønske om nytt punkt i vedtektene: Ved installasjon av varmepumpe ønsker vi at styret og pårørende nabo blir tatt med i råd om plassering, og at varmepumpe installeres hvor det er til minst sjenanse for tilstøtende nabo. Merk at dette ikke skal hindre å få installert varmepumpe.

### **Styrets innstilling**

Positive

### **Forslag til vedtak**

Ønske om nytt punkt i vedtektene: Ved installasjon av varmepumpe ønsker vi at styret og pårørende nabo blir tatt med i råd om plassering, og at varmepumpe installeres hvor det er til minst sjenanse for tilstøtende nabo. Merk at dette ikke skal hindre å få installert varmepumpe.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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