



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 373 612
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STUBBERUDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 542 869	23 007 901
Sum inntekter		23 542 869	23 007 901
Kostnader			
Lønnskostnad		1 969 673	1 995 687
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		786 548	780 247
Annen driftskostnad		14 696 654	12 491 757
Sum kostnader		17 452 875	15 267 691
Driftsresultat		6 089 994	7 740 210
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		169 286	98 965
Sum finansinntekter		169 286	98 965
Annen finanskostnad		1 057 436	1 144 429
Sum finanskostnader		1 057 436	1 144 429
Netto finans		-888 150	-1 045 464
Ordinært resultat før skattekostnad		5 201 844	6 694 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 201 844	6 694 746
Årsresultat		5 201 844	6 694 746
Totalresultat		5 201 844	6 694 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 201 844	6 694 746
Sum overføringer og disponeringer		5 201 844	6 694 746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		948 428	1 703 467
Sum varige driftsmidler		93 002 186	93 757 225
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		38 748	38 748
Sum finansielle anleggsmidler		38 748	38 748
Sum anleggsmidler		93 040 934	93 795 973
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 286	118 073
Sum fordringer		7 286	118 073
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 469 484	9 161 527
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 469 484	9 161 527
Sum omløpsmidler		11 476 770	9 279 600
SUM EIENDELER		104 517 704	103 075 573



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		44 861 971	39 660 127
Sum opptjent egenkapital		44 861 971	39 660 127
Sum egenkapital		44 908 471	39 706 627
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 455 105	45 285 193
Øvrig langsiktig gjeld		14 821 500	14 821 500
Sum annen langsiktig gjeld		55 276 605	60 106 693
Sum langsiktig gjeld		55 276 605	60 106 693
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 673 723	1 683 915
Leverandørgjeld		1 112 095	441 167
Skyldige offentlige avgifter		105 109	101 783
Annen kortsiktig gjeld		1 441 701	1 035 388
Sum kortsiktig gjeld		4 332 628	3 262 254
Sum gjeld		59 609 233	63 368 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 517 704	103 075 573



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549434

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 373 612
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STUBBERUDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 850 373 612
STUBBERUDLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 542 869	23 007 901
Sum inntekter		23 542 869	23 007 901
Kostnader			
Lønnskostnad		1 969 673	1 995 687
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		786 548	780 247
Annen driftskostnad		14 696 654	12 491 757
Sum kostnader		17 452 875	15 267 691
Driftsresultat		6 089 994	7 740 210
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		169 286	98 965
Sum finansinntekter		169 286	98 965
Annen finanskostnad		1 057 436	1 144 429
Sum finanskostnader		1 057 436	1 144 429
Netto finans		-888 150	-1 045 464
Ordinært resultat før skattekostnad		5 201 844	6 694 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 201 844	6 694 746
Årsresultat		5 201 844	6 694 746
Totalresultat		5 201 844	6 694 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 201 844	6 694 746
Sum overføringer og disponeringer		5 201 844	6 694 746



Organisasjonsnr: 850 373 612
STUBBERUDLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

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	948 428	1 703 467	
Sum varige driftsmidler	93 002 186	93 757 225	
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	38 748	38 748	
Sum finansielle anleggsmidler	38 748	38 748	
Sum anleggsmidler	93 040 934	93 795 973	
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	0	0	
Fordringer			
Kundefordringer	7 286	118 073	
Sum fordringer	7 286	118 073	
Investeringer			
Sum investeringer	0	0	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11 469 484	9 161 527	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	11 469 484	9 161 527	
Sum omløpsmidler	11 476 770	9 279 600	
SUM EIENDELER	104 517 704	103 075 573	

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	44 861 971	39 660 127
Sum opptjent egenkapital	44 861 971	39 660 127
Sum egenkapital	44 908 471	39 706 627
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	40 455 105	45 285 193
Øvrig langsiktig gjeld	14 821 500	14 821 500
Sum annen langsiktig gjeld	55 276 605	60 106 693
Sum langsiktig gjeld	55 276 605	60 106 693
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 673 723	1 683 915
Leverandørgjeld	1 112 095	441 167
Skyldige offentlige avgifter	105 109	101 783
Annen kortsiktig gjeld	1 441 701	1 035 388
Sum kortsiktig gjeld	4 332 628	3 262 254
Sum gjeld	59 609 233	63 368 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	104 517 704	103 075 573



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

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:

2.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

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 Stubberudlia Borettslag
avholdes digitalt i perioden 10. mai til 18. mai

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Byggehonorar

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fartsdumper
 - B) Internett - hastighet
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 22.03.2021
Styret i Stubberudlia Borettslag

Terje Gundersen /s/ Dag Aalvik /s/ Efram Mesfun /s/

Jeanette Eker Mikkelsen /s/

Margrete Spildrejordet /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Stubberudlia Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 10.05.21.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 18.05.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- Det er en stemme pr. andel, og det er den sist registrerte som teller



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 10.05.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 18.05.21

Selskapsnummer: 0423 **Selskapsnavn** Stubberudlia Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Pål Tegneby Catai og Anne Fevang velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 420 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av byggehonorar:

Godtgjørelse for merarbeide for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 50 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

Fartsdumper

For saksfremstilling og styrets innstilling se side 18 i heftet.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Internett - hastighet

For saksfremstilling og styrets innstilling se side 18 i heftet.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**Det skal kun velges 2 styremedlemmer – kryss derfor kun av for 2 av 3**

Verv	Navn på kandidat	For
styreleder	Terje Gundersen	
styremedlem	Sedir Hataee	
styremedlem	Jonathan Puyat Cabasao	
Styremedlem	Zahangir Alam	
varamedlem	Nadia Butt	
varamedlem	Sjyaad Nuur	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
delegert	Terje Gundersen	
varadelegert	Jeanette Eker Mikkelsen	

Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
	Margrete Spildrejordet	
	Takin Kroop	
	Magnus Robert Gjeruldsen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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	Efrem Mesfun	Åsen 1
Styremedlem	Jeanette Eker Mikkelsen	Tvetenveien 245
Styremedlem	Margrete Spildrejordet	Tvetenveien 241
Varamedlem	Nadia Butt	Tvetenveien 201
Varamedlem	Sedigh Hataee	Tvetenveien 239

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Terje Gundersen Tvetenveien 211

Varadelegert

Margrete Spildrejordet Tvetenveien 241

Valgkomiteen

Karin Bojer-Letrud og Camilla Løkken

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Stubberudlia Borettslag

Borettslaget består av 465 andelseiligheter.

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.

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.



Stubberudlia Borettslag har 2 ansatte. Arbeidsmiljøet er godt og det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et 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 23 542 869,-.
Andre inntekter – se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 17 452 875,-.

Resultat

Årets resultat på kr 5 201 844,- 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 7 144 142,- 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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.



Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 141 415,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stubberudlia Borettslag.

Lån

Stubberudlia Borettslag har lån i Husbanken og OBOS banken. Husbanklånet har flytende rente, 0,8 %. OBOS lånet har 2,54% fast rente fram til 30.06.21 For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 6 322,- fra 2020 til 2021.

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

Felleskostnader

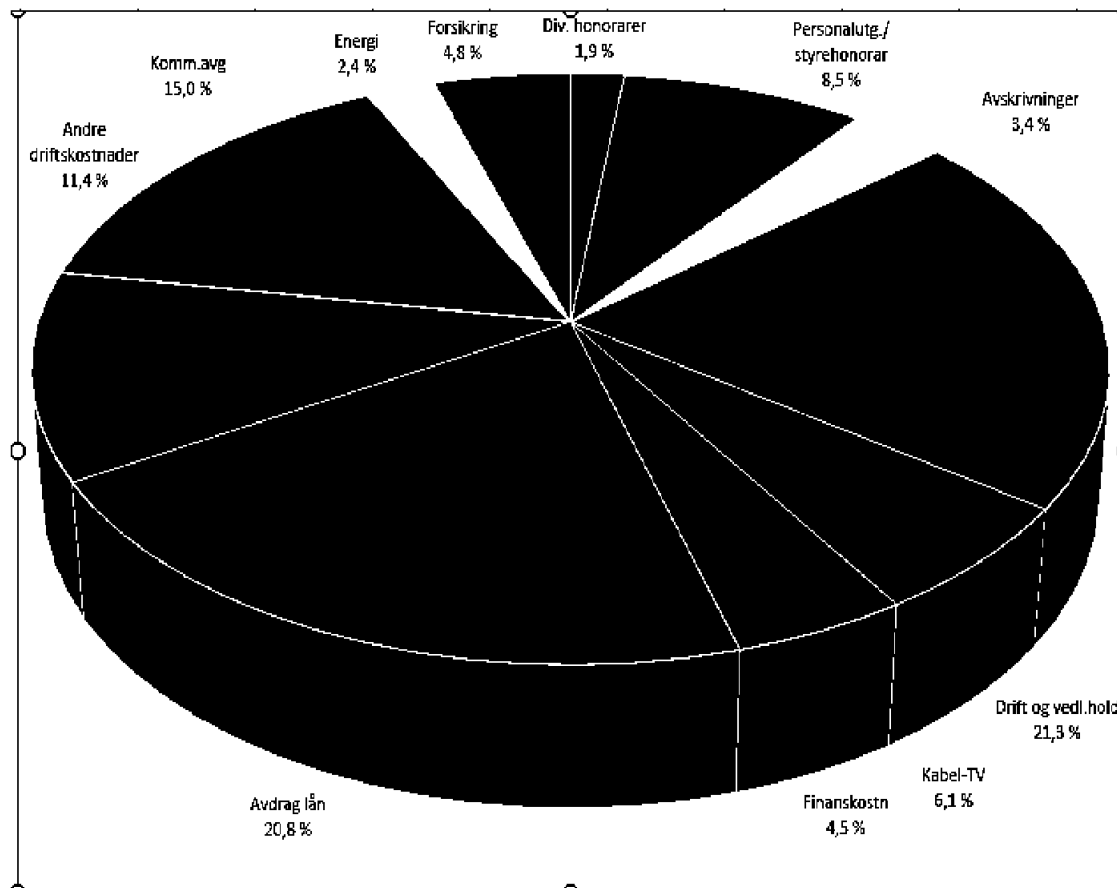
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.21. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene. Dette innbefatter nødvendig vedlikehold av fasader og brannsikring.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



KOSTNADSDIAGRAM





Til generalforsamlingen i Stubberudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stubberudlia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dramming Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02318, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap

Uavhengig revisors beretning – Stubberudlia Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 017 347	3 275 116	6 017 347	7 144 142
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 201 844	6 694 746	5 735 000	-14 760 820
Tilbakeføring av avskrivning	15	786 548	780 247	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-31 509	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	6 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-4 830 088	-4 738 763	-4 799 000	-4 899 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 126 795	2 742 230	936 000	-19 659 820
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 144 142	6 017 346	6 953 347	-12 515 678

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	11 476 770	9 279 600
Kortsiktig gjeld	-4 332 628	-3 262 254
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 144 142	6 017 346



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 242 029	22 545 167	23 277 000	24 540 000
Antenneanlegg		78 759	77 437	80 000	0
Andre inntekter	3	222 081	385 297	200 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		23 542 869	23 007 901	23 557 000	24 540 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 549 673	-1 575 687	-1 585 000	-1 603 000
Styrehonorar	5	-420 000	-420 000	-420 000	-420 000
Avskrivninger	15	-786 548	-780 247	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 275	-16 025	-15 000	-17 000
Byggehonorar		0	0	0	-50 000
Forretningsførerhonorar		-316 150	-311 475	-317 000	-322 000
Konsulenthonorar	7	-103 461	-100 907	-100 000	-500 000
Kontingenter		-93 000	-93 000	-93 000	-93 000
Drift og vedlikehold	8	-4 954 341	-3 044 802	-5 000 000	-25 500 000
Forsikringer		-1 107 360	-1 006 007	-1 099 000	-1 240 000
Kommunale avgifter	9	-3 496 807	-3 232 876	-3 495 000	-3 528 000
Energi/fyring	10	-555 883	-911 653	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 411 766	-1 387 951	-1 400 000	-1 435 820
Andre driftskostnader	11	-2 641 610	-2 387 061	-2 200 000	-2 300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 452 875	-15 267 691	-16 724 000	-38 008 820
DRIFTSRESULTAT		6 089 994	7 740 210	6 833 000	-13 468 820
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	169 286	98 965	0	0
Finanskostnader	13	-1 057 436	-1 144 429	-1 098 000	-1 292 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-888 150	-1 045 464	-1 098 000	-1 292 000
ÅRSRESULTAT		5 201 844	6 694 746	5 735 000	-14 760 820
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 201 844	6 694 746		



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

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	90 835 919	90 835 919
Tomt		1 217 839	1 217 839
Andre varige driftsmidler	15	948 428	1 703 467
Langsiktige fordringer	16	38 748	38 748
SUM ANLEGGSMIDLER		93 040 934	93 795 973
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 286	118 073
Driftskonto OBOS-banken		1 853 419	1 683 051
Skattetrekkkonto OBOS-banken		53 498	51 681
Sparekonto OBOS-banken		9 562 567	7 187 439
Innestående i andre banker		0	239 356
SUM OMLØPSMIDLER		11 476 770	9 279 600
SUM EIENDELER		104 517 704	103 075 573
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 465 * 100		46 500	46 500
Opptjent egenkapital		44 861 971	39 660 127
SUM EGENKAPITAL		44 908 471	39 706 627
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	40 455 105	45 285 193
Borettsinnskudd	18	14 809 500	14 809 500
Annen langsiktig gjeld	19	12 000	12 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 276 605	60 106 693
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 112 095	441 167
Skyldige offentlige avgifter	20	105 109	101 783
Påløpte renter		99 783	140 163
Påløpte avdrag		1 573 940	1 543 752
Energiavregning	21	1 292 554	887 633
Annen kortsiktig gjeld	22	149 147	147 755
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 332 628	3 262 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 517 704	103 075 573
Pantstillelse	23	141 744 150	146 744 150
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2021

Styret i Stubberudlia Borettslag

Terje Gundersen

Efrem Mesfun Jeanette Eker Mikkelsen

Margrete Spildrejordet Dag Aavik

**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	22 748 700
Forretningslokale	427 704
Parkering	96 005
Nedbetaling av dør	56 369
Strøm/Lys	600
Eiendomsskatt	192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 329 570

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-26 437
Forretningslokale	-60 504
Strøm/Lys	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 242 029

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

Parkering	1 254
Automatpenger	171 088
Kortterminal	35 005
Lading av kjøretøy mm	14 734
SUM ANDRE INNTEKTER	222 081

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 030 919
Overtid	-107 299
Påløpte feriepenger	-149 147
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-246 156
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	26 618
Pensjonskostnader innskudd	-20 605
AFP-pensjon	-11 167
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-792
Yrkesskadeforsikring	-5 855
Kantinekostnader	-2 752
Arbeidsklær	-1 601
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 549 673

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 2019/2020, og er på kr 420 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 23 265, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 275.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 563
Tilleggstjenester, OBOS	-28 418
OBOS Prosjekt AS	-41 600
Asplan Viak AS	-22 881
SUM KONSULENTHONORAR	-103 461

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

Selvaag Prosjekt AS	-1 689 319
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 689 319
Drift/vedlikehold bygninger	-333 179
Drift/vedlikehold VVS	-377 154
Drift/vedlikehold elektro	-95 537
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-348 852
Drift/vedlikehold heisanlegg	-857 681
Drift/vedlikehold brannsikring	-112 908
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-199 284
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-583 544
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-50 485
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-235 462
Kostnader leiligheter, lokaler	-50 936
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 954 341

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-192
Vann- og avløpsavgift	-2 157 062
Renovasjonsavgift	-1 339 553
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 496 807

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-553 173
Strøm oljefyr el.bereder	-2 710
SUM ENERGI / FYRING	-555 883

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-368 775
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 384
Diverse leiekostnader/leasing	-1 079 524
Verktøy og redskaper	-19 213
Driftsmateriell	-55 906
Lyspærer og sikringer	-23 571
Vakthold	-100 970
Renhold ved firmaer	-721 047
SMS/OTP	-8 833
Kontor- og datarekvisita	-14 633



Trykksaker	-8 510
Andre kostnader tillitsvalgte	-23 265
Telefon/bredbånd	-20 412
Telefon, annet	-38 431
Porto	-6 367
Drivstoff biler, maskiner osv.	-12 064
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-96 878
Kontingenter	-500
Gaver	-8 160
Bank- og kortgebyr	-6 166
Velferdskostnader	-10 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 641 610

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	701
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 742
Renter Nordea Bank	777
Kundeutbytte fra Gjensidige	134 237
Andre renteinntekter	829
SUM FINANSINNTEKTER	169 286

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-60 516
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-22 829
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-973 022
Renter på leverandørgjeld	-1 069
SUM FINANSKOSTNADER	-1 057 436

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	-27 761		
Avskrevet i år	-6 302		25 208
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2018	494 313		
Avskrevet tidligere	-329 542		
Avskrevet i år	-164 770		1
Varmepumpe			
Tilgang 2012	6 154 761		
Avskrevet tidligere	-4 616 070		
Avskrevet i år	-615 476		923 215
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			948 428
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-786 548

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. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1996 -40 000 000

Nedbetalt tidligere 35 691 995

Nedbetalt i år 2 709 591

-1 598 414

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1997 -11 400 000

Nedbetalt tidligere 9 804 526

Nedbetalt i år 759 674

-835 800

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.06.2021.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,54 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016 -43 420 940

Nedbetalt tidligere 4 606 776

Nedbetalt i år 1 360 823

-37 453 341

Oslo kommune

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,00 %. Rente- og avdragsfritt lån.

Opprinnelig 1974 -567 550

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-567 550

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-40 455 105****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	-53 498
Skyldig arbeidsgiveravgift	-51 611
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-105 109

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 220 400
SUM INNTEKTER	-2 220 400

KOSTNADER

Vedlikehold	5 224
Strøm	922 622
SUM KOSTNADER	927 846

SUM ENERGIAVREGNING	-1 292 554
----------------------------	-------------------

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	-149 147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-149 147

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 809 500
Pantelån	40 455 105
Påløpte avdrag	1 573 940
TOTALT	56 838 545

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

Bygninger	90 835 919
Tomt	1 217 839
TOTALT	92 053 758



FORSLAG

A) Fartsdumper

Vi har fått nye fartsdumper i 2020 som er svært skarpe og voldsomme. Når man sitter i stor bil / tt-kjøring hopper man i taket uansett fart. For oss som har nakke-problemer er det nå rett og slett farlig å ta en vanlig taxi hjem. Man må rett og slett stoppe ved fartsdumpene for ikke å få smell i nakken, og det er det umulig å få taxi-sjåfører og andre til å gjøre. En daglig smertefull / plagsom unødvendig utfordring for flere.

Forslag til vedtak

Foreslår å få disse dumpene fjernet, eventuelt at de gjøres mildere.

Saken er fremmet av

Silja Winther

Styret innstilling: Fartsdumpene fungerer etter styrets syn svært godt og vil bli liggende.

Fartsdumpene er av standard type.

B) Internett – hastighet

Før jeg flytta hit hadde vi veldig høy hastighet (1000mbps) og betalte bare 200 kr.

Styret på Etterstad hadde altså veldig god avtale med Get

Forslag til vedtak

Jeg ber styret om å forhandle med TELIA angående det å få en veldig god hastighet for en billig pris

Saken er fremmet av

Mohamed Zitouni

Styrets innstilling: Borettslaget har inngått en standard avtale som ser ut til å fungere for de fleste. Den enkelte beboer kan lage tilleggsavtale og kjøpe høyere hastighet.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Terje Gundersen Tvetenveien 211

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Sedir Hataee Tvetenveien 239

Jonathan Puyat Cabasao Tvetenveien 231

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Dag Aalvik

Jeanette Eker Mikkelsen

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Nadia Butt Tvetenveien 201

2. Siyaad Nuur Tvetenveien 249

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Terje Gundersen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jeanette Eker Mikkelsen

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Margrete Spildrejordet Tvetenveien 241

Takin Kroop Tvetenveien 253

Magnus Robert Gjeruldsen Tvetenveien 191

I tillegg til de valgkomiteen har foreslått, har Zahangir Alam sagt seg interessert i å stille som styremedlem.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i perioden planlagt langt flere styremøter enn hva vi har hatt mulighet for å gjennomføre. Grunnet smittevernshensyn og kommunale føringer har vi sett oss nødt til å avlyse en del styremøter, samt holde styrekontoret stengt for besøkende i normal åpningstid. På tross av dette har vi gjennomført 8 styremøter samt digitalt regnskapsmøte.

Ved generalforsamling i 2020 ble det valgt inn ett nytt styremedlem samt to nye varamedlemmer. Normalt ønsker styre å involvere varamedlemmene våre i den daglige driften 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. Pandemien har fått følger for denne normale praksisen, ved at vi har måtte redusere kontakten oss imellom. Varamedlemmene har heller ikke deltatt på styremøter, slik som vi ønsket.

Styret har i siste periode hatt hovedfokus på arbeidet som ble igangsatt før pandemien startet. Med dette menes det brannsikring av høyblokkene og utbedring av teglsteinsfasadene. De fleste er kjent med brannen vi hadde i Tvetenveien 253 i 2019. Det er mindre kjent at det er større skader på mange av teglsteinsfasadene i borettslaget. Skadene er forårsaket av vann som har kommet inn mellom betongen og teglsteinene, for så å fryse. Normalt skal det være lufting mellom betong og teglsteinsvegg, men når veggene sist ble renoverte ble det ikke sikret god lufting. Dette er å anse som feilkonstruksjon og må derfor utbedres før det skjer større skader eller i verste fall personskader. I den forbindelse har styret inngått et samarbeid med Selvaag Prosjekt. Det er også Selvaag Prosjekt som har gjennomført befaring og forprosjekt på veggen i Tvetenveien 215 og avdekket de nevnte mangler. Forprosjektet er nå ferdig og veggen i Tvetenveien 215 er nå i byggeteknisk korrekt stand. I samarbeid med Selvaag Prosjekt kartlegger vi nå hvilke vegger som må utbedres.

Selvaag Prosjekt har også fått i oppdrag å brannsikre høyblokkene i borettslaget. Prosjektet er ferdig kartlagt og vil trolig ha oppstart våren 2021. Det er i første omgang høyblokkene vi konsentrerer oss om, men vi har innledet samtaler med Selvaag med hensikt om også å utbedre brannsikkerheten i lavblokkene.

Styret vet at mange beboere, kanskje spesielt i lavblokkene er misfornøyd med at inngangspartier, ringeklokker og postkasser ikke blir prioritert. Det ble på beboermøte i 2019 lovet at styret skulle komme med forslag til utbedring av disse punktene. Men vi har sett oss nødt til å sette dette prosjektet i andre rekke inntil videre. Det betyr ikke at prosjektet og ønskene er glemt, de er bare utsatt til vi har gjort nødvendige utbedringer etter pålegg fra Oslo Kommune.

Vi har fått nytt styringssystem til alle bommene i borettslaget. Det er nå mulig for de som har fått tilgang eller har berettiget behov å åpne bommene med en applikasjon på mobiltelefonen. Vi har også fått nye brikker som erstatning for de gamle hullkortene. Disse brikkene er tilgjengelige hos vaktmester.

Det har i skriv til beboere blitt informert om at det vil komme ny løsning for registrering av biler som står parkert på gjesteparkeringen. Løsningen er ment for å sikre at biler som står på gjesteparkeringen ikke er dagpendlere som bruker borettslagets gjesteparkering når de skal ta kollektivt inn til sentrum. Vi håper å få den nye løsningen opp å stå innen kort tid,

og beklager at det har tatt lengre tid enn planlagt. Det vil komme ytterligere informasjon når løsningen er klar.

Det er umulig å bo i borettslaget vårt uten å ha møtt våre vaktmestere. Både Bjørn og Christoffer gjør en utmerket jobb for å holde det ryddig og snøfritt hos oss hele året. Bjørn har vært ansatt i borettslaget i en mannsalder, og skal i løpet av 2021 gå av med pensjon. Det er umulig å fylle plassen etter Bjørn og han vil etterlate seg et stort tomrom. Som arvtager etter Bjørn har styret ansatt en ny vaktmester, Ruben Ohlsson. Han vil tiltre i stillingen i løpet av våren 2021 og vi ønsker han hjertelig velkommen.

Oslo Kommune har de senere årene økt de kommunale avgiftene mer enn hva som har vært normalt. For at vi som borettslag skal kunne dekke opp disse avgiftene samt gjøre løpende vedlikehold har vi sett oss nødt til å indeksregulere fellesutgiftene også i 2020. I samråd med OBOS ble det besluttet å øke fellesutgiftene i 2021 med 5 %.

Styret har også i år mottatt mange naboklager. Det er i år som i fjor mange som klager på støy i forbindelse med renovering. I henhold til borettslagets husordensregler skal slikt arbeid foregå mellom gitte tidspunkter. Vi ber alle om å ta hensyn til sine naboer og holde seg til gjeldende regler i borettslaget.

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 2021. 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.

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.

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 www.stubberudlia.no for ytterligere informasjon.

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Bjørn Gunnestad og Christoffer Åsvatne 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 913 46 565 (Bjørn) og 902 75 722 (Christoffer) kontor 22 30 62 32 eller e-post vaktmester.stubberudlia@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Vekttertjeneste

Borettslaget har avtale med P-Security AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vekttertjenesten kontaktes på telefon 922 90 888 eller 901 17 813.

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. 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.

Energimerking

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

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Stubberudlia Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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
2011 - 2013	jordvarme og felles varmt vann	Borettslaget har lagt om rørsystemet. Det er etablert felles varmtvanns tanker i kjeller. De gamle tankene i hver leilighet demonteres. Det er boret etter jordvarme.
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.