



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 146 534
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STENBRÅTLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 12.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 7 487 345 | 4 346 051 |
| Sum inntekter | | 7 487 345 | 4 346 051 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 68 460 | 119 805 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 15 976 | 15 977 |
| Annen driftskostnad | | 2 381 361 | 10 000 045 |
| Sum kostnader | | 2 465 796 | 10 135 827 |
| Driftsresultat | | 5 021 548 | -5 789 776 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 25 606 | 14 744 |
| Sum finansinntekter | | 25 606 | 14 744 |
| Annen finanskostnad | | 1 577 029 | 1 038 231 |
| Sum finanskostnader | | 1 577 029 | 1 038 231 |
| Netto finans | | -1 551 423 | -1 023 487 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 470 125 | -6 813 263 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 470 125 | -6 813 263 |
| Årsresultat | | 3 470 125 | -6 813 263 |
| Totalresultat | | 3 470 125 | -6 813 263 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 470 125 | -6 813 263 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 470 125 | -6 813 263 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 172 650 000 | 172 650 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 27 818 | 43 794 |
| Sum varige driftsmidler | | 172 677 818 | 172 693 794 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 36 633 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 36 633 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 172 714 451 | 172 693 794 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 41 178 | 7 512 |
| Andre fordringer | | 160 871 | 356 825 |
| Sum fordringer | | 202 049 | 364 337 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 664 654 | 4 674 595 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 664 654 | 4 674 595 |
| Sum omløpsmidler | | 2 866 703 | 5 038 932 |
| SUM EIENDELER | | 175 581 154 | 177 732 726 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 170 000 | 170 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 170 000 | 170 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 45 519 792 | 42 049 667 |
| Sum opptjent egenkapital | | 45 519 792 | 42 049 667 |
| Sum egenkapital | | 45 689 792 | 42 219 667 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 60 674 687 | 65 250 605 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 69 121 451 | 69 095 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 129 796 138 | 134 345 605 |
| Sum langsiktig gjeld | | 129 796 138 | 134 345 605 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 12 632 | 6 185 |
| Leverandørgjeld | | 82 592 | 1 161 270 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 95 224 | 1 167 455 |
| Sum gjeld | | 129 891 362 | 135 513 060 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 175 581 154 | 177 732 726 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 551059

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 146 534
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STENBRÅTLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 914 146 534
STENBRÅTLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 7 487 345 | 4 346 051 |
| Sum inntekter | | 7 487 345 | 4 346 051 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 68 460 | 119 805 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 15 976 | 15 977 |
| Annen driftskostnad | | 2 381 361 | 10 000 045 |
| Sum kostnader | | 2 465 796 | 10 135 827 |
| Driftsresultat | | 5 021 548 | -5 789 776 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 25 606 | 14 744 |
| Sum finansinntekter | | 25 606 | 14 744 |
| Annen finanskostnad | | 1 577 029 | 1 038 231 |
| Sum finanskostnader | | 1 577 029 | 1 038 231 |
| Netto finans | | -1 551 423 | -1 023 487 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 470 125 | -6 813 263 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 470 125 | -6 813 263 |
| Årsresultat | | 3 470 125 | -6 813 263 |
| Totalresultat | | 3 470 125 | -6 813 263 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 470 125 | -6 813 263 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 470 125 | -6 813 263 |



Organisasjonsnr: 914 146 534
STENBRÅTLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 172 650 000 172 650 000

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 27 818 43 794

Sum varige driftsmidler 172 677 818 172 693 794

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 36 633

Sum finansielle anleggsmidler 36 633 0

Sum anleggsmidler 172 714 451 172 693 794

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 41 178 7 512

Andre fordringer 160 871 356 825

Sum fordringer 202 049 364 337

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 2 664 654 4 674 595

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 664 654 4 674 595

Sum omløpsmidler 2 866 703 5 038 932

SUM EIENDELER 175 581 154 177 732 726

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 170 000 | 170 000 |
| Sum innskutt egenkapital | 170 000 | 170 000 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 45 519 792 | 42 049 667 |
| Sum opptjent egenkapital | 45 519 792 | 42 049 667 |
| Sum egenkapital | 45 689 792 | 42 219 667 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 60 674 687 | 65 250 605 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 69 121 451 | 69 095 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 129 796 138 | 134 345 605 |
| Sum langsiktig gjeld | 129 796 138 | 134 345 605 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 12 632 | 6 185 |
| Leverandørgjeld | 82 592 | 1 161 270 |
| Sum kortsiktig gjeld | 95 224 | 1 167 455 |
| Sum gjeld | 129 891 362 | 135 513 060 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 175 581 154 | 177 732 726 |



Organisasjonsnr: 914 146 534
STENBRÅTLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

0682 Stenbråtlia Borettslag





Til andelseierne i Stenbråtlia Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 14.06.2023 kl. 18.00 i Stenbråten skole.
Avstemning foretas digitalt via Vibbo i tidsrom 14.06.2023-17.06.2023**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Stenbråtlia Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Stenbråtlia Borettslag
avholdes onsdag 14.06.2023 kl. 18.00 i Stenbråten skole.
Avstemning foretas digitalt via Vibbo i tidsrom 14.06.2023-17.06.202

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 11.05.2023
Styret i Stenbråtlia Borettslag

Gaute Holmin Marius Lisø Ahsin Shafiq Sheikh

Marianne Tidemann-Andersen Torbjørn Bonsaksen Vestbøstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------------|--------------------|
| Leder | Gaute Holmin | Stenbråtveien 85 A |
| Styremedlem | Marius Lisø | Stenbråtveien 81 D |
| Styremedlem | Ahsin Shafiq Sheikh | Stenbråtveien 73 B |
| Styremedlem | Marianne Tidemann-Andersen | Stenbråtveien 73 A |
| Styremedlem | Torbjørn Bonsaksen Vestbøstad | Stenbråtveien 75 C |
| Varamedlem | Ina Marie Bekkevold-Jernberg | Stenbråtveien 83 C |
| Varamedlem | Jeanette Ruvik Magnussen | Stenbråtveien 75 A |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Gaute Holmin Stenbråtveien 85 A

Varadelegert

Torbjørn Bonsaksen Vestbøstad Stenbråtveien 75 C

Valgkomiteen

Olav Stanly Kyrvestad Stenbråtveien 71 D
Lars Eivind Lervåg Stenbråtveien 85 B

Generelle opplysninger om Stenbråtlia Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

180 603

Første innflytting skjedde i 2014. Tomten ble kjøpt i 2014.

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

Stenbråtlia Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte utgifter til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskaps individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stenbråtlia Borettslag.

Lån

Stenbråtlia Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2023 er budsjettet med 74 000,-
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 7,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stenbråtlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stenbråtlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 3 871 478 | 12 739 176 | 3 871 478 | 2 771 479 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 3 470 125 | -6 813 263 | 1 684 000 | 1 207 000 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 15 976 | 15 977 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 -1 436 671 | -1 660 412 | -1 639 000 | -1 158 000 |
| Red. annen langs. gjeld | -10 000 | -10 000 | 0 | 0 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 16 -3 139 247 | -400 000 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -182 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -1 099 999 | -8 867 698 | 45 000 | 49 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 2 771 479 | 3 871 477 | 3 916 478 | 2 820 479 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 2 866 703 | 5 038 932 | | |
| Kortsiktig gjeld | -95 224 | -1 167 455 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 2 771 479 | 3 871 477 | | |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|-------------------------------------|------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 2 788 097 | 2 480 674 | 2 437 416 | 3 206 844 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 460 028 | 1 398 234 | 1 454 584 | 1 578 156 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 84 812 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 15 161 | 67 143 | 150 000 | 200 000 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 4 348 098 | 3 946 051 | 4 042 000 | 4 985 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -8 460 | -14 805 | -8 000 | -10 000 |
| Styrehonorar | 5 | -60 000 | -60 000 | -60 000 | -65 000 |
| Avskrivninger | 14 | -15 976 | -15 977 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 375 | -5 125 | -5 000 | -6 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -45 000 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -71 035 | -69 300 | -71 000 | -74 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -23 295 | -80 422 | -60 000 | -60 000 |
| Kontingenter | | -6 800 | -6 800 | -7 000 | -7 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 382 750 | -9 005 315 | -205 000 | -292 000 |
| Forsikringer | | -140 800 | -126 857 | -136 000 | -153 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -353 472 | -334 402 | -343 000 | -416 000 |
| Energi/fyring | | -113 171 | -104 295 | -90 000 | -120 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -188 282 | -189 448 | -195 000 | -200 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -94 381 | -78 082 | -61 000 | -98 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 465 796 | -10 135 827 | -1 241 000 | -1 501 000 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 1 882 301 | -6 189 776 | 2 801 000 | 3 484 000 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 3 139 247 | 400 000 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 5 021 548 | -5 789 776 | 2 801 000 | 3 484 000 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 25 606 | 14 744 | 0 | 10 000 |
| Finanskostnader | 12 | -1 577 029 | -1 038 231 | -1 117 000 | -2 287 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 551 423 | -1 023 487 | -1 117 000 | -2 277 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 3 470 125 | -6 813 263 | 1 684 000 | 1 207 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra annen egenkapital | | 0 | -6 813 263 | | |
| Til annen egenkapital | | 3 470 125 | 0 | | |

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

| | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 166 537 500 | 166 537 500 |
| Tomt | | 6 112 500 | 6 112 500 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 27 818 | 43 794 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 36 633 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 172 714 451 | 172 693 794 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 41 178 | 7 512 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 130 439 | 126 047 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 30 432 | 230 778 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 201 595 | 135 885 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 463 059 | 4 538 710 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 866 703 | 5 038 932 |
| SUM EIENDELER | | 175 581 154 | 177 732 726 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 34 * 5 000 | | 170 000 | 170 000 |
| Annen egenkapital | 16 | 45 519 792 | 42 049 667 |
| SUM EGENKAPITAL | | 45 689 792 | 42 219 667 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 60 674 687 | 65 250 605 |
| Borettsinnskudd | 18 | 69 060 000 | 69 060 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 19 | 25 000 | 35 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 36 451 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 129 796 138 | 134 345 605 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 82 592 | 1 161 270 |
| Påløpte renter | | 12 632 | 6 185 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 95 224 | 1 167 455 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 175 581 154 | 177 732 726 |



| | 12 | Stenbråtlia Borettslag | |
|---------------|----|------------------------|-------------|
| Pantstillelse | 20 | 174 650 000 | 174 650 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 11.05.2023
Styret i Stenbråtlia Borettslag

Gaute Holmin

Marius Lisø

Ahsin Shafiq Sheikh

Marianne Tidemann-Andersen

Torbjørn Bonsaksen Vestbøstad

**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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 454 272 |
| Eiendomsskatt | 5 756 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 2 674 514 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 113 583 |
| Overført til kapitalkostnader | -2 788 097 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 460 028 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Tilskudd lekeplass | 10 000 |
| Nettinnbetalinger | 5 161 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 15 161 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -8 460 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -8 460 |

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 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -8 438 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -14 858 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -23 295 |

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

Energico AS (sluttoppgjør) -878 954

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -878 954

Drift/vedlikehold bygninger -113 888

Drift/vedlikehold VVS -95 372

Drift/vedlikehold elektro -12 359

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -111 895

Drift/vedlikehold fellesanlegg -40 446

Drift/vedlikehold brannsikring -18 609

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -93 728

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -17 500

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 382 750

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -5 776

Vann- og avløpsavgift -222 844

Renovasjonsavgift -124 852

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -353 472

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid -3 500

Snørydding -40 917

Gressklipping -24 054

Andre fremmede tjenester -9 285

Trykksaker -1 106

Telefon, annet -2 985

Bank- og kortgebyr -2 460

Velferdskostnader -10 074

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -94 381

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 776

Renter av sparekonto i OBOS-banken 24 531

Renter av for sent innbetalte manuelle utfaktureringer 299

SUM FINANSINTEKTER 25 606

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt -1 543 549

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt -33 480

SUM FINANSKOSTNADER -1 577 029

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

Kostpris/bokført verdi 2014 166 537 500

SUM BYGNINGER 166 537 500

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.180/bnr.603

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Redskapsbod

Tilgang 2018 24 250

Avskrevet tidligere -19 400

Avskrevet i år -4 849

1

Lekeapparat

Tilgang 2015 111 268

Avskrevet tidligere -72 325

Avskrevet i år -11 127

27 817

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 27 818

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -15 976

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån 30 432

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 30 432

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Annen egenkapital 7 901 656

Egenkapital fra IN tidligere 36 996 000

Egenkapital fra IN 2022 3 139 247

Reduksjon EK fra IN -2 517 111

SUM ANNEN EGENKAPITAL 45 519 792

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

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 10 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2018 | -2 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 608 332 | |
| Nedbetalt i år | 192 123 | |
| | | -1 199 545 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 40 år.

| | | |
|--------------------------------------|------------|-------------|
| Opprinnelig 2015 | -103 590 | |
| | 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 2 735 063 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 1 244 548 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 36 996 000 | |
| Nedbetalt i år, IN | 3 139 247 | |
| | | -59 475 142 |

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-60 674 687****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014 -69 060 000

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

Avsetning bomiljøtiltak -36 451

Tilskudd lekeplassen -25 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-61 451****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 69 060 000 |
| Pantelån | 60 674 687 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 37 618 136 |
| TOTALT | 167 352 823 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 166 537 500 |
| Tomt | 6 112 500 |
| TOTALT | 172 650 000 |



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Gaute Holmin Stenbråtveien 85 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ahsin Shafiq Sheikh Stenbråtveien 73 B
Marianne Tidemann-Andersen Stenbråtveien 73 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Marius Lisø Stenbråtveien 81 D
Torbjørn Bonsaksen Vestbøstad Stenbråtveien 75 C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jeanette Ruvik Magnussen Stenbråtveien 75 A
2. Eskil Hagenes Stenbråtveien 83 D

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Gaute Holmin Stenbråtveien 85 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Lars Eivind Lervåg Stenbråtveien 85 B
Olav Stanly Kyrvestad Stenbråtveien 71 D

I valgkomiteen for Stenbråtlia Borettslag

Olav Stanly Kyrvestad
Lars Eivind Lervåg



Styrets arbeid

Styret gjennomførte fire styremøter i 2022. Det ble ikke mange styremøtene, men til gjengjeld ble det utført flere større vedlikeholdsrunder som en konsekvens av at vi hadde fått ett etterslep på vedlikehold på grunn av solfanger-saken som har brukt opp budsjettene våre i flere år. Dette er kostnader vi har fått tilbakebetalt fra Obos Nye Hjem, så at det i 2022 ville bli mer vedlikehold enn normalt var ikke uventet.

Det ble gjennomført grundig vask av hele fellesgarasjen, rens av alle søppelbrønner, etablering av trapp ved fellesgarasjen, samt oppgradering av elbil-ladeanlegget med en tidsstyrt LMS.

Arbeidet etter EnergiCo konkursen ble også ferdigstilt og styret fikk på plass en avtale med konkursboet, samt etablert en serviceavtale med ny rørlegger.

Styret fikk også igjennom at Obos Nye Hjem skulle betale for justering av samtlige ytterdører, balkongdører og terrassedører. Det ble et prosjekt som varte fra april til september.

Trivselsutvalget gjennomførte nok en meget vellykket Halloween-feiring, denne gangen dessverre ikke sammen med Mikkelsgrenda, men vi håper på å få til mer samarbeid med dem senere. Trivselsutvalget gjennomførte også en veldig hyggelig julegrantenning med rekordstort oppmøte.

Styret ønsker spesielt å rette en stor takk til Grøntutvalget som i 2022 oppstod fra pandemi-dvalen med et imponerende aktivitetsnivå og iver. Trær og busker ble flyttet og plantet over hele området over en rekke dugnadskvelder.

Miljøprosjektet har gjennomført fem befaringer med forskjellige solcelle-leverandører. Gruppen har deretter funnet ut at det kan lønne seg å søke om kartleggingsstøtte før igangsetting av tiltak, for både for å potensielt få mer støtte fra Enova og ha et bedre beslutningsgrunnlag. En slik søknad er neste på planen å sende inn.

Borettslagets Facebook-gruppe er en god arena for kunnskapsutveksling, utgangspunkt for sosiale aktiviteter og mye annet positivt. Styret ser positivt på denne gruppen, samtidig som vi ønsker å oppfordre til å bruke Oppslagsfunksjonen i Vibbo for ting som kan være interessant for alle beboere.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02. og 30.08.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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.



0682 Stenbråtlia Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.