



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 466 369
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 842 836	4 089 380
Sum inntekter		2 842 836	4 089 380
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	113 130
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 819	21 583
Annen driftskostnad		2 283 438	1 474 216
Sum kostnader		2 428 767	1 608 929
Driftsresultat		414 069	2 480 451
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 605	7 602
Sum finansinntekter		2 605	7 602
Annen finanskostnad		177 776	254 469
Sum finanskostnader		177 776	254 469
Netto finans		-175 171	-246 867
Ordinært resultat før skattekostnad		238 898	2 233 584
Ordinært resultat etter skattekostnad		238 898	2 233 584
Årsresultat		238 898	2 233 584
Totalresultat		238 898	2 233 584
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		238 898	2 233 584
Sum overføringer og disponeringer		238 898	2 233 584



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		130 360 000	130 360 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 417	48 236
Sum varige driftsmidler		130 388 417	130 408 236
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		130 388 417	130 408 236
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		121 133	115 617
Sum fordringer		121 133	115 617
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 234 783	1 783 423
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 234 783	1 783 423
Sum omløpsmidler		1 355 916	1 899 040
SUM EIENDELER		131 744 333	132 307 276

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200
Sum innskutt egenkapital		6 200	6 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		78 334 678	78 095 780
Sum opptjent egenkapital		78 334 678	78 095 780
Sum egenkapital		78 340 878	78 101 980
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 317 019	10 122 151
Øvrig langsiktig gjeld		44 050 800	44 050 800
Sum annen langsiktig gjeld		53 367 819	54 172 951
Sum langsiktig gjeld		53 367 819	54 172 951
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 021	1 023
Leverandørgjeld		34 615	21 844
Annen kortsiktig gjeld			9 478
Sum kortsiktig gjeld		35 635	32 344
Sum gjeld		53 403 454	54 205 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 744 333	132 307 276



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230370

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 466 369
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.05.2022



Organisasjonsnr: 982 466 369
ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 842 836	4 089 380
Sum inntekter		2 842 836	4 089 380
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	113 130
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 819	21 583
Annen driftskostnad		2 283 438	1 474 216
Sum kostnader		2 428 767	1 608 929
Driftsresultat		414 069	2 480 451
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 605	7 602
Sum finansinntekter		2 605	7 602
Annen finanskostnad		177 776	254 469
Sum finanskostnader		177 776	254 469
Netto finans		-175 171	-246 867
Ordinært resultat før skattekostnad		238 898	2 233 584
Ordinært resultat etter skattekostnad		238 898	2 233 584
Årsresultat		238 898	2 233 584
Totalresultat		238 898	2 233 584
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		238 898	2 233 584
Sum overføringer og disponeringer		238 898	2 233 584



Organisasjonsnr: 982 466 369
ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		130 360 000	130 360 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 417	48 236
Sum varige driftsmidler		130 388 417	130 408 236
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		130 388 417	130 408 236
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		121 133	115 617
Sum fordringer		121 133	115 617
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 234 783	1 783 423
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 234 783	1 783 423
Sum omløpsmidler		1 355 916	1 899 040
SUM EIENDELER		131 744 333	132 307 276

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200
Sum innskutt egenkapital		6 200	6 200



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	78 334 678	78 095 780
Sum opptjent egenkapital	78 334 678	78 095 780
Sum egenkapital	78 340 878	78 101 980
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 317 019	10 122 151
Øvrig langsiktig gjeld	44 050 800	44 050 800
Sum annen langsiktig gjeld	53 367 819	54 172 951
Sum langsiktig gjeld	53 367 819	54 172 951
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 021	1 023
Leverandørgjeld	34 615	21 844
Annen kortsiktig gjeld		9 478
Sum kortsiktig gjeld	35 635	32 344
Sum gjeld	53 403 454	54 205 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	131 744 333	132 307 276



Organisasjonsnr: 982 466 369
ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0608 Øvre Steensgaarden Brl





Til andelseierne i Øvre Steensgaarden Brl

Velkommen til generalforsamling, 22.april 2022 kl. 18.00 hos Baker Hansen, Ullevålsveien 95.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Øvre Steensgaarden Brl 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Øvre Steensgaarden Brl
avholdes 22.april 2022 kl. 18.00 hos Baker Hansen i Ullevålsveien 95.**

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 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, 14.3.2022

Styret i Øvre Steensgaarden Brl

Clara Chang Helle Fritzsønn Geir V Johansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Clara Chang	Stensgata 36 A
Styremedlem	Helle Fritzsønn	Stensgata 34
Styremedlem	Geir V Johansen	Stensgata 34
Varamedlem	Åse Tangen Kemp	Stensgata 34
Varamedlem	Fredrik Strømsvåg Sandvold	Stensgata 36 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Clara Chang	Stensgata 36 A
Varadelegert	Geir V Johansen	Stensgata 34

Valgkomiteen

Inger Marie Froyn	Stensgata 36 A
Joakim Foyn Karlstad	Stensgata 34
Oddvar Kemp	Stensgata 34

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Øvre Steensgaarden Brl

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

Øvre Steensgaarden Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 466 369, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Stensgata 34-36A

Gårds- og bruksnummer:

216 202

Første innflytting skjedde i 2002. Tomten, kjøpt i 2002 er på 2 156 m².

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.

Øvre Steensgaarden Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har i inneværende styreperiode avholdt flere effektive styremøter.

Vi har av sikkerhetsmessige og praktiske grunner fornyet calling-anlegget i borettslaget til fordel for samtlige beboere. Dette ble gjennomført som planlagt og vi takker samtlige beboere for fleksibiliteten rundt monteringen. Vi har videre gjennomført oppussing i form av maling av borettslagets oppganger. Tilbakemeldingene har vært gode og vi er fornøyde med en fornyet oppgang.

Styret har besørget at det foretas utbedringsarbeid grunnet vanninntrengning i mellomgulv over garasjeanlegget.

Støttemuren i bakgården vår har behov for vedlikehold. Styret har benyttet mye tid på å få naboene i Pilestredet 94 til å foreta vedlikeholdsarbeidet i samsvar med det som er tinglyst. Selv om naboene har et tinglyst vedlikeholdsansvar, har naboene ikke påtatt seg ansvaret, men derimot krevd erstatning grunnet villvinen, samt fremmet krav om at borettslaget foretar utbedringsarbeid. Styret ved styreleder har innhentet en egen fagkyndig rapport og benyttet mye tid på en strategisk håndtering av saken og dialogen med motpart. Foreløpig har naboen ikke påtatt seg vedlikeholdsansvaret av muren.

Styret har gjennomført årlig HMS-runde, utført årlig kontroll av brannvarslingsanlegget, og fulgt opp interne og eksterne saker, herunder naboklager, tyveri m.m.

Det ble gjennomført dugnad i mai med godt oppmøte. Styret takker for innsatsen og bidraget til et godt bomiljø.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 842 836.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 428 767.

Resultat

Årets resultat på kr 238 898 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.



Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 320 281 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til vedlikehold som blant annet innbefatter bytte av heisautomatikk i begge heiser.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og felegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med 7,2 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Steensgaarden Brl.

Lån

Øvre Steensgaarden Brl har 1 lån i Obos banken (IN-lån), flytende rente, annuitetslån, løpetid til 2032.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2022.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1.1.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øvre Steensgaarden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Uavhengig revisors beretning – Øvre Steensgaarden Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 17. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 466 369, KUNDENR. 608

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 866 696	1 570 472	1 866 695	1 320 280
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		238 898	2 233 584	262 600	771 050
Tilbakeføring av avskrivning	13	19 819	21 583	21 500	20 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-805 132	-847 613	-804 000	-822 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-1 111 330	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-546 415	296 224	-519 900	-30 950
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 320 281	1 866 696	1 346 795	1 289 330
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 355 916	1 899 040		
Kortsiktig gjeld		-35 635	-32 344		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 320 281	1 866 696		



ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 466 369, KUNDENR. 608

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		982 908	1 102 082	978 024	972 312
Innkrevde felleskostnader	2	1 859 928	1 781 143	1 848 976	1 962 688
Andre inntekter		0	94 825	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 842 836	2 978 050	2 827 000	2 935 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-13 130	-15 500	-21 150
Styrehonorar	4	-110 000	-100 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger	13	-19 819	-21 583	-21 500	-20 000
Revisjonshonorar	5	-6 170	-4 875	-6 000	-6 000
Andre honorarer		0	-30 000	0	-40 000
Forretningsførerhonorar		-113 010	-110 255	-113 000	-116 000
Konsulenthonorar	6	-5 501	-6 014	-8 000	-8 000
Kontingenter		-12 400	-12 400	-12 400	-12 400
Drift og vedlikehold	7	-934 855	-224 458	-900 000	-400 000
Forsikringer		-123 553	-106 938	-115 000	-130 000
Kommunale avgifter	8	-480 245	-459 265	-469 000	-521 400
Energi/fyring		-101 603	-43 150	-60 000	-72 000
TV-anlegg/bredbånd		-361 936	-288 218	-356 000	-372 000
Andre driftskostnader	9	-144 166	-188 644	-180 000	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 428 767	-1 608 929	-2 366 400	-2 008 950
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		414 069	1 369 121	460 600	926 050
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 111 330	0	0
DRIFTSRESULTAT		414 069	2 480 451	460 600	926 050
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 605	7 602	3 000	2 000
Finanskostnader	11	-177 776	-254 469	-201 000	-157 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-175 171	-246 867	-198 000	-155 000
ÅRSRESULTAT		238 898	2 233 584	262 600	771 050
Overføringer:					
Til annen egenkapital		238 898	2 233 584		



ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 982 466 369, KUNDENR. 608
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	130 360 000	130 360 000
Andre varige driftsmidler	13	28 417	48 236
SUM ANLEGGSMIDLER		130 388 417	130 408 236
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		119 495	114 477
Andre kortsiktige fordringer	14	1 638	1 140
Driftskonto OBOS-banken		122 585	223 831
Sparekonto OBOS-banken		1 112 197	1 559 592
SUM OMLØPSMIDLER		1 355 916	1 899 040
SUM EIENDELER		131 744 333	132 307 276
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 62		6 200	6 200
Annen egenkapital	15	78 334 678	78 095 780
SUM EGENKAPITAL		78 340 878	78 101 980
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 317 019	10 122 151
Borettsinnskudd	17	36 980 800	36 980 800
Annen langsiktig gjeld	18	7 070 000	7 070 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		53 367 819	54 172 951
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		34 615	21 844
Påløpte renter		1 021	1 023
Annen kortsiktig gjeld		0	9 478
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 635	32 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 744 333	132 307 276
Pantstillelse	19	130 353 800	130 353 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.3.2022

Styret i Øvre Steensgaarden Borettslag

Clara Chang /s/

Helle Fritzsønn /s/

Geir V Johansen /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	1 442 856
Bredbånd	229 896
Garasje	97 920
Eiendomsskatt	58 476
Nedbetaling lader garasjeplass	30 780
Kapitalkostnader på IN-lån	975 664
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 244
Overført til kapitalkostnader	-982 908
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 859 928

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 110 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag og julegaver for kr 7 246, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 170.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 501
SUM KONSULENTHONORAR	-5 501

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

Malermester Jens Petter Lunde AS, malerarbeid	-362 928
Hemer lås & dørtelefon AS, oppgradering av dørtelefon	-280 141
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-643 069
Drift/vedlikehold bygninger	-162 432
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 391
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 154
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 966
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 498
Kostnader dugnader	-2 345
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-934 855

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-58 539
Vann- og avløpsavgift	-261 143
Renovasjonsavgift	-160 563
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-480 245

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-189
Lyspærer og sikringer	-920
Vaktmestertjenester	-128 208
Trykksaker	-593
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 246
Telefon, annet	-3 285
Porto	-1 240
Bank- og kortgebyr	-2 485
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 166

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 605
SUM FINANSINTEKTER	2 605

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-177 776
SUM FINANSKOSTNADER	-177 776

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2002	130 360 000
SUM BYGNINGER	130 360 000

Tomten ble kjøpt i 2002. Gnr.216/bnr.202

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Kostpris 2018	124 400	
Tilskudd	-49 228	
Avskrevet tidligere	-37 586	
Avskrevet i år	-15 034	
		22 552
Sysselgarasje		
Kostpris 2018	32 318	
Avskrevet tidligere	-22 545	
Avskrevet i år	-3 909	
		5 864
Sykkelskur		
Kostpris 2008	32 997	
Avskrevet tidligere	-32 120	
Avskrevet i år	-876	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		28 417
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-19 819

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	1 638
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 638

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	60 271 217
Egenkapital fra IN tidligere	56 935 849
Reduksjon EK fra IN	-38 872 388
SUM ANNEN EGENKAPITAL	78 334 678

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, korrigert 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: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2 %.

Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-86 303 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	19 245 000
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	805 132
Nedbetalt tidligere, IN	56 935 849
Nedbetalt i år, IN	0
	-9 317 019
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-9 317 019

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-36 980 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-36 980 800

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-7 070 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-7 070 000

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 980 800
Pantelån	9 317 019
Beregnete IN-forpliktelser	18 063 461
TOTALT	64 361 280

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

Bygninger	130 360 000
TOTALT	130 360 000



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Clara Chang Stensgata 36 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Geir V. Johansen Stensgata 34

Fredrik S. Sandvold Stensgata 36 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Åse Tangen Kemp Stensgata 34

Mathis Røe Stensgata 36 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Clara Chang Stensgata 36 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Geir V. Johansen Stensgata 34

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Oddvar Kemp Stensgata 34

Inger Marie Froyn Stensgata 36 A

Einar Engen Stensgata 34

I valgkomiteen for Øvre Steensgaarden Brl

Oslo, 20.3.2022

Inger Marie Froyn

Joakim Foyen Karlstad

Oddvar Kemp



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Øvre Steensgaarden Brl har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS som kan kontaktes på telefon 90 52 06 31.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler/rekvisjon kan kjøpes/bestilles ved henvendelse til styreleder. Skilt til ringeklokke, dør og postkasse skal bestilles via styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 1674255. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5. og 30.11.** 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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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 Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Øvre Steensgaarden Brl 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.

TV- Bredbånd

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nytt calling system	
2021	Oppussing oppganger	
2020	Skifting/vedlikehold panel veranda	pga. lekkasje fra taket
2019	Infrastruktur for lading el-biler	
2018	Nytt lekeapparat bakgård	
2018	Maling murfasade mot Stensgata	
2017	Ventilasjonsrens	
2016	Initiert ladepunkter EL-bil 8 stk.	Betales individuelt
2015	Motor garasjeport skiftet	
2015	Maling oppganger og	inngangsdører til leiligheter
2013	Maling balkonger	
2013	Nett snøfangere samt snøfangere gavler	
2012	Vamekabler takrenner og nedløp mot gaten	
2012	Maling inngangspartier	



0608 Øvre Steensgaarden Brl

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.