



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 875 540
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

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, 07.12.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		422 238	415 136
Sum inntekter		422 238	415 136
Kostnader			
Lønnskostnad		5 705	
Annen driftskostnad		584 439	388 124
Sum kostnader		590 144	388 124
Driftsresultat		-167 906	27 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 823	8 410
Sum finansinntekter		7 823	8 410
Annen finanskostnad		4 955	3 101
Sum finanskostnader		4 955	3 101
Netto finans		2 868	5 309
Ordinært resultat før skattekostnad		-165 038	32 320
Ordinært resultat etter skattekostnad		-165 038	32 320
Årsresultat		-165 038	32 320
Totalresultat		-165 038	32 320
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-165 038	32 320
Sum overføringer og disponeringer		-165 038	32 320



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		1 609 757	1 609 757
Sum varige driftsmidler		1 609 757	1 609 757
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 609 757	1 609 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 688	87 620
Sum fordringer		29 688	87 620
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		194 329	128 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		194 329	128 098
Sum omløpsmidler		224 017	215 718
SUM EIENDELER		1 833 774	1 825 475

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		671 340	836 377
Sum opptjent egenkapital		671 340	836 377
Sum egenkapital		672 140	837 177
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		217 019	21 462
Øvrig langsiktig gjeld		894 841	894 841
Sum annen langsiktig gjeld		1 111 860	916 303
Sum langsiktig gjeld		1 111 860	916 303
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24	3 709
Leverandørgjeld		42 300	64 801
Annen kortsiktig gjeld		7 450	3 485
Sum kortsiktig gjeld		49 774	71 995
Sum gjeld		1 161 634	988 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 833 774	1 825 475



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 582906

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 875 540
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

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, 05.08.2021



Organisasjonsnr: 955 875 540
BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		422 238	415 136
Sum inntekter		422 238	415 136
Kostnader			
Lønnskostnad		5 705	
Annen driftskostnad		584 439	388 124
Sum kostnader		590 144	388 124
Driftsresultat		-167 906	27 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 823	8 410
Sum finansinntekter		7 823	8 410
Annen finanskostnad		4 955	3 101
Sum finanskostnader		4 955	3 101
Netto finans		2 868	5 309
Ordinært resultat før skattekostnad		-165 038	32 320
Ordinært resultat etter skattekostnad		-165 038	32 320
Årsresultat		-165 038	32 320
Totalresultat		-165 038	32 320
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-165 038	32 320
Sum overføringer og disponeringer		-165 038	32 320



Organisasjonsnr: 955 875 540
BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 609 757	1 609 757
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 609 757	1 609 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 688	87 620
Sum fordringer		29 688	87 620
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		194 329	128 098
Sum omløpsmidler		224 017	215 718
SUM EIENDELER		1 833 774	1 825 475
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		671 340	836 377



Sum opptjent egenkapital	671 340	836 377
Sum egenkapital	672 140	837 177
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	217 019	21 462
Øvrig langsiktig gjeld	894 841	894 841
Sum annen langsiktig gjeld	1 111 860	916 303
Sum langsiktig gjeld	1 111 860	916 303
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	24	3 709
Leverandørgjeld	42 300	64 801
Annen kortsiktig gjeld	7 450	3 485
Sum kortsiktig gjeld	49 774	71 995
Sum gjeld	1 161 634	988 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 833 774	1 825 475



Organisasjonsnr: 955 875 540
BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Borettslaget Steenstrupsgate 21

Digitalt årsmøte avholdes 27. juni - 30. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Steenstrupsgate 21. Avstemningen åpner 27. juni kl. 09:00 og lukker 30. juni kl. 17:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6459>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Steenstrupsgate 21

Andreas Sagløyken Bøen

Karianne Lund

Sarah Brovig Thomassen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport 2020 (1).pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Sagløykken Bøen	2020-2021	Steenstrups Gate 21
Styremedlem	Karianne Lund	2020-2021	Steenstrups Gate 21
Styremedlem	Sarah Brovig Thomassen	2020-2021	Steenstrups Gate 21
Varamedlem	Marion Hanset Gussiås	2020-2021	Steenstrups Gate 21

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 1 mann. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget Steenstrupsgate 21

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Borettslaget Steenstrupsgate 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955875540, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Steenstrups Gate 21

Gårds- og bruksnummer:

228 410

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.

Borettslaget Steenstrupsgate 21 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 Flattum & Co AS.



Styrets arbeid

Møteaktivitet:

Det har i perioden vært avholdt 3 styremøter, inkludert generalforsamling 2020 som ble avholdt digitalt på OBOS sin plattform Vibbo.

Oppsummering av styrets viktigste saker og tiltak det siste året:

1. Pågående Covid-19 utbrudd:

På grunn av pågående pandemi av covid-19 vil generalforsamling for 2021 bli avholdt digitalt på OBOS sin plattform Vibbo.

2. Fasade og vedlikehold:

Gjennom 2020 har styret arbeidet med gjennomføring og planlegging av vedlikehold og rehabilitering av bygningsmassen. Under følger en oppsummering av tiltak som er igangsatt i løpet av 2020.

Pipeløp:

Etter befaring fra Brann- og Redningsetaten høsten 2019 ble borettslaget pålagt å kontrollere pipeløpene som er i bruk. Kontrollen avdekket avvik, og Styret engasjerte Pipe Eksperten AS for å rehabilitere pipeløpene, hvor arbeidets hensikt var å bringe eksisterende pipeløp tilbake til forskriftsmessig stand. Dette ble gjort ved å montere foringsrør i syrefast stål innvendig i eksisterende teglpipe, samt tilkoplinger til ildsteder. Dette arbeidet ble ferdigstilt i oktober 2020.

Varmtvannsberedere:

I 2020 var det flere andelseiere som kommenterte at vannet ikke ble helt varmt. Alderen på varmtvannsberederne tilsa at de hadde nådd sin anbefalte brukstid, og en sjekk viste at en av dem også var defekt. Styret engasjerte derfor Adekvat VVS AS for å skifte ut varmtvannsberederne i kjelleren, og arbeidet er ferdigstilt.

Sykkelstativ:

Basert på ønske fra flere andelseiere har Styret omgjort uteboden til sykkelbod, og fått montert sykkelstativ.

Renhold:

I september 2020 inngikk Styret avtale med Reidun's Renhold AS for vask av trappeoppgangen hver 14 dag.

Brannsikring:

Etter befaring fra Brann- og Redningsetaten høsten 2019 ble borettslaget pålagt å gjennomføre en kontroll av brannsikkerheten i borettslaget. Denne kontrollen avdekket avvik, hvor hovedpunktene er at røykvarslerne i oppgangen ikke er tilstrekkelig, og leilighetsdørene og taket i kjelleren ikke holder tilstrekkelig brannmotstand. Styret har engasjert Firesafe AS for å brannsikre kjelleren og installere brannalarm og nødlys etc. i oppgangen. Byantikvaren godkjente disse tiltakene 3. mai 2021, og arbeidet med brannsikringen planlegges ferdigstilt i løpet av 2021.

Styret har engasjert Trebevaring AS for å oppgradere de originale tredørene i oppgangen slik at de holder tilstrekkelig brannmotstand. Byantikvaren godkjent dette tiltaket 3. mai 2021, og har innvilget et tilskudd for å dekke deler av kostnadene ved oppgradering av



leilighetsdørene. Arbeidet med oppgradering av dørene vil gjøres på stedet, og planlegges gjennomført i løpet av 1. kvartal 2022.

Elektrisk anlegg:

Hver andelseier har ansvar for det elektriske anlegget i egen leilighet. I 2020 gjennomførte EI-Tilsynet AS kontroll av det elektriske anlegget i andelsleiligheten på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS. Hver andelseier er ansvarlig for å rette eventuelle avvik som ble avdekket av denne kontrollen.

Etter befaring fra Brann- og Redningsetaten høsten 2019 var et av avvikene mangel på kontroll av elektrisk anlegg. I 2020 engasjerte Styret derfor Røa Elektriske AS for å gjennomføre en internkontroll av felles elektrisk anlegg i borettslaget. Denne kontrollen avdekket avvik, hovedsakelig relatert til eldre sikringsskap. Styret har engasjert Oslo Vest Elektro AS for å oppgradere sikringsskapene og lukke mindre avvik som ble avdekket, og dette arbeidet planlegges ferdigstilt i løpet av 2021.

Fasade:

Styret har registrert at det har vært en økning av tagging på fasaden mot Foss videregående skole. Styret har engasjert Stopp Tagging AS for å fjerne dette.

3. Lån

Kostnadene for nødvendig vedlikehold og rehabilitering beskrevet under punkt 2 dekkes av lån. I 2020 fikk borettslaget innvilget lån fra Obos AS på 300 000 kr for å dekke piperehabilitering, utskifting av varmtvannstanker og oppgradere det elektriske anlegget. Av dette lånet på 300 000 kr, er kr 220 000 utbetalt for å dekke piperehabilitering og varmtvannsberedere. Siste delbetaling på det resterende beløpet kr 80 000, vil dekke oppgradering av det elektriske anlegget.

Arbeidet med oppgradering av brannsikringen fortsetter i 2021, og dette vil også finansieres av en økning i lånet, estimert til om lag 700 000 kr, inkludert tilskuddet fra Byantikvaren.

4. Øking av felleskostnader

For å betjene økningen i lånet som beskrevet under punkt 3 vedtok styret å øke felleskostnader med 22% høsten 2020, hvor første måned med den økte felleskostnaden var desember 2020. Gitt dagens rentenivå er dette nivået på felleskostnadene også forventet å kunne betjene en ytterligere økning i lånet på om lag 1 000 000 kr, for å dekke fremtidig vedlikehold/rehabilitering.



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 422 238. Dette er kr 10 238 høyere enn budsjettert og skyldes en øking i felleskostnadene fra desember 2020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 590 144. Dette er kr 211 069 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold av bygninger.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -165 038 og foreslås dekket ved overføring fra 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 174 243 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 58 000 til løpende vedlikehold.

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. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Steenstrupsgate 21.

Lån

Borettslaget Steenstrupsgate 21 har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Borettslaget Steenstrupsgate 21

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert BRL Steenstrupsgate 21 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 165.038. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, 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 resultat 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 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: St. Olavs gate 25, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsføreren (ledelsen) er ansvarlige 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 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.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 16. juni 2021

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21 ORG.NR. 955 875 540, KUNDENR. 6459

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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.		143 723	150 676	143 723	174 243
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-165 038	32 320	32 925	119 525
Tillegg for nye langsiktige lån	12	220 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-24 443	-39 273	-20 000	-9 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		30 519	-6 953	12 925	110 525
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		174 243	143 723	156 648	284 768
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		224 017	215 718		
Kortsiktig gjeld		-49 774	-71 995		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		174 243	143 723		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	422 238	415 136	412 000	502 000
SUM DRIFTSINNEKTER		422 238	415 136	412 000	502 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-705	0	0	0
Styreonorar	4	-5 000	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 484	-6 125	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-45 773	-44 483	-45 600	-47 000
Konsulenthonorar		0	-2 460	-8 000	-5 000
Kontingenter		0	-2 000	-2 000	-4 000
Drift og vedlikehold	6	-275 225	-85 251	-58 000	-58 000
Forsikringer		-95 145	-90 373	-92 700	-96 000
Kommunale avgifter	7	-80 691	-75 220	-80 025	-82 725
Energi/fyring		-26 595	-36 871	-40 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-43 676	-42 892	-43 000	-45 000
Andre driftskostnader	8	-9 851	-2 451	-2 250	-2 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-590 144	-388 124	-379 075	-377 475
DRIFTSRESULTAT		-167 906	27 012	32 925	124 525
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	7 823	8 410	0	0
Finanskostnader	10	-4 955	-3 101	0	-5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 868	5 309	0	-5 000
ÅRSRESULTAT		-165 038	32 320	32 925	119 525
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	32 320		
Fra opptjent egenkapital		-165 038	0		



11

Borettslaget Steenstrupsgate 21

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	1 448 782	1 448 782
Tomt		160 975	160 975
SUM ANLEGGSMIDLER		1 609 757	1 609 757
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	70
Forskuddsbetalte kostnader		29 618	87 550
Driftskonto OBOS-banken		194 329	128 098
SUM OMLØPSMIDLER		224 017	215 718
SUM EIENDELER		1 833 774	1 825 475
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		671 340	836 377
SUM EGENKAPITAL		672 140	837 177
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	217 019	21 462
Borettsinnskudd	13	894 841	894 841
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 111 860	916 303
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 253	3 485
Leverandørgjeld		42 300	64 801
Påløpte renter		24	138
Påløpte avdrag		0	3 571
Annen kortsiktig gjeld	14	3 197	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 774	71 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 833 774	1 825 475
Pantstillelse	15	1 494 841	1 194 841
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2021

Styret i Borettslaget Steenstrupsgate 21

Andreas Sagløyken Bøen

Karianne Lund

Sarah Brovig Thomassen

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	419 270
Eiendomsskatt	2 968
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	422 238

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-705
SUM PERSONALKOSTNADER	-705

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 5 000.

NOTE: 5

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 484.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-161 155
Drift/vedlikehold VVS	-70 191
Drift/vedlikehold elektro	-30 457
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 441
Kostnader dugnader	-1 982
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-275 225

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 971
Vann- og avløpsavgift	-40 626
Feieavgift	-1 206
Renovasjonsavgift	-35 887
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-80 691

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 116
Andre kontorkostnader	-585
Porto	-117
Kontingenter	-3 850
Bank- og kortgebyr	-2 183
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 851

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	54
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	163
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 606
SUM FINANSINNTEKTER	7 823

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-1 174
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 781
SUM FINANSKOSTNADER	-4 955

NOTE: 11**BYGNINGER**



Kostpris/bokført verdi 1983	1 609 757
Tomt utskilt i 2016	-160 975
SUM BYGNINGER	1 448 782

Tomten ble kjøpt i 1983

Gnr.228/bnr.410

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

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea, innfridd i 2020

Lånet va et serielån med flytende rente og løpetid på 7 år.

Opprinnelig 2013	-300 000	
Nedbetalt tidligere	278 538	
Nedbetalt i år	21 462	0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Utbetalt i 2020	-220 000	
Nedbetalt i år	2 981	-217 019

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-217 019
------------------------------------	-----------------

NOTE: 13

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-894 841
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-894 841
----------------------------	-----------------

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-3 197
-------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 197
-----------------------------------	---------------

NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Borettsinnskudd	894 841
Pantelån	217 019
TOTALT	1 111 860

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

Bygninger	1 448 782
Tomt	160 975
TOTALT	1 609 757

Annem informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid



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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 51387813. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Bøen og Marion Gussiås er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.

Fordeles jevnt mellom styrets medlemmer.

Styrets innstilling

Honorar godkjennes

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 15 000,-

Fordeles jevnt mellom styrets medlemmer.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Andreas Bøen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Karianne Lund

Sarah Thomassen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Kari Mette Hole



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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