



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 481 059
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

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, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 156 273	1 102 724
Sum inntekter		1 156 273	1 102 724
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	58 575
Annen driftskostnad		580 208	2 257 028
Sum kostnader		637 258	2 315 603
Driftsresultat		519 015	-1 212 879
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 826	7 878
Sum finansinntekter		8 826	7 878
Annen finanskostnad		156 743	170 746
Sum finanskostnader		156 743	170 746
Netto finans		-147 917	-162 868
Ordinært resultat før skattekostnad		371 098	-1 375 747
Ordinært resultat etter skattekostnad		371 098	-1 375 747
Årsresultat		371 098	-1 375 747
Totalresultat		371 098	-1 375 747
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		371 098	-1 375 747
Sum overføringer og disponeringer		371 098	-1 375 747



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		40 160 000	40 160 000
Sum varige driftsmidler		40 160 000	40 160 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 160 000	40 160 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 781	
Sum fordringer		2 781	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		716 845	559 013
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 845	559 013
Sum omløpsmidler		719 626	559 013
SUM EIENDELER		40 879 626	40 719 013

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 302 090	3 673 188
Sum opptjent egenkapital		-3 302 090	-3 673 188
Sum egenkapital		-3 300 290	-3 671 388
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 049 674	8 260 201
Øvrig langsiktig gjeld		36 108 200	36 108 200
Sum annen langsiktig gjeld		44 157 874	44 368 401
Sum langsiktig gjeld		44 157 874	44 368 401
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		926	857
Leverandørgjeld		21 116	5 118
Skyldige offentlige avgifter			16 025
Sum kortsiktig gjeld		22 042	22 000
Sum gjeld		44 179 916	44 390 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 879 626	40 719 013



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 510139

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 481 059
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

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, 25.06.2022



Organisasjonsnr: 985 481 059
STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 156 273	1 102 724
Sum inntekter		1 156 273	1 102 724
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	58 575
Annen driftskostnad		580 208	2 257 028
Sum kostnader		637 258	2 315 603
Driftsresultat		519 015	-1 212 879
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 826	7 878
Sum finansinntekter		8 826	7 878
Annen finanskostnad		156 743	170 746
Sum finanskostnader		156 743	170 746
Netto finans		-147 917	-162 868
Ordinært resultat før skattekostnad		371 098	-1 375 747
Ordinært resultat etter skattekostnad		371 098	-1 375 747
Årsresultat		371 098	-1 375 747
Totalresultat		371 098	-1 375 747
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		371 098	-1 375 747
Sum overføringer og disponeringer		371 098	-1 375 747



Organisasjonsnr: 985 481 059
STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		40 160 000	40 160 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		40 160 000	40 160 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		2 781	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 845	559 013
Sum omløpsmidler		719 626	559 013
SUM EIENDELER		40 879 626	40 719 013
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap			
		3 302 090	3 673 188



Sum opptjent egenkapital	-3 302 090	-3 673 188
Sum egenkapital	-3 300 290	-3 671 388
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 049 674	8 260 201
Øvrig langsiktig gjeld	36 108 200	36 108 200
Sum annen langsiktig gjeld	44 157 874	44 368 401
Sum langsiktig gjeld	44 157 874	44 368 401
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	926	857
Leverandørgjeld	21 116	5 118
Skyldige offentlige avgifter		16 025
Sum kortsiktig gjeld	22 042	22 000
Sum gjeld	44 179 916	44 390 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 879 626	40 719 013



Organisasjonsnr: 985 481 059
STOVNERBAKKEN 2 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

5495 Stovnerbakken 2 Borettslag





Til andelseierne i Stovnerbakken 2 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 8 juni 2022 kl. 18:00 i fellesområdene.

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 Stovnerbakken 2 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Stovnerbakken 2 Borettslag
avholdes onsdag 8 juni 2022 kl. 18:00 i fellesområdene.**

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

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Avtale om forretningsførsel (Forslag fra styret)

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 19.05.2022
Styret i Stovnerbakken 2 Borettslag

Geir Thomas Rasmussen Glenn Zhall Jacobsen Jeanette Liseth

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Thomas Rasmussen	Stovnerbakken 4 C
Styremedlem	Glenn Zhall Jacobsen	Stovnerbakken 4 E
Styremedlem	Jeanette Liseth	Stovnerbakken 2 H
Varamedlem	Mats Jørgensen Bakkebø	Stovnerbakken 2 E
Varamedlem	Danny Hetharia	Stovnerbakken 2 M

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Stovnerbakken 2 Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Stovnerbakken 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985481059, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Stovnerbakken 2

Gårds- og bruksnummer:

102 1075

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.

Stovnerbakken 2 Borettslag 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har siden sist årsmøte hatt stort fokus på kostnadskontroll, og «snudd hver sten» i et forsøk på å spare penger. Vi har kontaktet samtlige leverandører for å forhandle ned prisen eller få forbedret tjenesteleveransen. Eksempel på dette er OBOS som forretningsfører hvor vi har fått tilbud på en avtale mer tilpasset borettslag av vår lille størrelse og en årlig besparelse på ca. 30.000 kroner. Hos Telenor har vi fremforhandlet en avtale hvor vi får mer «innhold» i form av tv-kanaler og bredbånd til samme pris. Den nye avtalen er i tillegg mer fleksibel og gir deg mulighet for å skreddersy pakken etter dine behov. I tillegg sponser Telenor oss med internett i garasjen, som muliggjør en fornying av dagens utdaterte alarmanlegg. Samtidig er det sett på muligheten for å få fiber, men ingen aktører vi var i dialog med kunne tilby oss dette.

Styret kartlegger mulighetene vi har for å enten inngå fornyet avtale om et mer moderne alarmsystem i garasjen, og ser dette oppimot alternativet om å investere i et eget overvåkning/alarmsystem av typen «smarthus»-løsning.

Styret har hatt befaring med Kjelsås elektro og bedt om uforpliktende tilbud på montering av dedikert ladeboks for elbil på samtlige plasser. Kjelsås elektro vil samtidig se på mulighetsrommet for «smart» ladeløsning i regi av dagens kapasitet, i tillegg til å se på muligheten for å øke dagens kapasitet i det elektriske anlegget. Her er vi også avhengig å be netteier komme på befaring for å se på ledig kapasitet og gi oss pris på gravearbeid. Det har blitt gjennomført et arbeid med fornyelse av lekeplass, men dette arbeidet ble vedtatt lagt på vent av det ekstraordinære årsmøtet som ble avholdt tidligere i år. Vi har imidlertid søkt og fått innvilget omdisponering av midlene fra sparebankstiftelsen, og benyttet disse til innkjøp av to nye piknikbord med ryggstøtte som kan stå utendørs hele året.

Styret engasjerte OBOS prosjekt til å foreta befaring av ytterdører. De har anbefalt utskiftning av en dør på kort sikt.

I starten av desember ble det gjennomført brannvernrunde hvor røykvarslere og brannslukningsutstyr ble kontrollert og kartlagt, i tillegg til at det ble delt ut nye batterier til røykvarslerne.

Det ble i desember også avholdt en sosial adventsfest, med gløgg og pepperkaker til voksne, og godteposer til barna. Det ble pyntet med julenek, mm, for å skape god stemning.

Det er etablert FB gruppe for uformell dialog beboere imellom og for at styret kan informere om hverdagslige ting som angår sameiet.

Det er også gjennomført to dugnader og fem styremøter i perioden.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 156 273.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Sparebank1.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 637 258.

Resultat

Årets resultat på kr 519 015 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 697 584 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 143 000 til normalt vedlikehold.

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 feiegebyr 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. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022, men det må regnes med at kostnadene vil bli høyere enn budsjettet.

Forsikring

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

Lån

Stovnerbakken 2 Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stovnerbakken 2 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stovnerbakken 2 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 avviklet.

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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VLND-81ZIN-6DW3K-NNEEC-BAJUD-2D1YZ



STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 985 481 059, KUNDENR. 5495

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.		537 013	181 411	537 013	697 584
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		371 098	-1 375 747	247 250	219 250
Tillegg for nye langsiktige lån		0	8 364 145	0	0
Fradrag for innfridd lån		0	-6 427 783		
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-210 527	-205 013	-211 000	-209 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		160 571	355 602	36 250	10 250
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		697 584	537 013	573 263	707 834

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		719 626	559 013		
Kortsiktig gjeld		-22 042	-22 000		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		697 584	537 013		

STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 985 481 059, KUNDENR. 5495



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 108 492	1 095 918	1 110 000	1 142 000
Andre inntekter	3	47 781	6 806	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 156 273	1 102 724	1 110 000	1 142 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-8 575	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 323	-5 238	-5 000	-5 000
Andre honorarer		0	-25 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-84 540	-82 200	-84 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-10 735	-15 842	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-48 583	-1 740 444	-143 000	-143 000
Forsikringer		-88 213	-67 762	-71 000	-86 300
Kommunale avgifter	9	-146 494	-144 708	-146 700	-150 600
Energi/fyring		-46 580	-21 768	-22 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-128 522	-120 241	-124 000	-134 800
Andre driftskostnader	10	-19 218	-33 825	-44 000	-44 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-637 258	-2 315 603	-706 750	-754 750
DRIFTSRESULTAT		519 015	-1 212 879	403 250	387 250
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 826	7 878	0	0
Finanskostnader	12	-156 743	-170 746	-156 000	-168 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-147 917	-162 868	-156 000	-168 000
ÅRSRESULTAT		371 098	-1 375 747	247 250	219 250
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		371 098	0		
Udekket tap		0	-1 375 747		

STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 985 481 059, KUNDENR. 5495



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	38 160 000	38 160 000
Tomt		2 000 000	2 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		40 160 000	40 160 000
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	2 781	0
Driftskonto OBOS-banken		666 241	540 932
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	12 500
Sparekonto OBOS-banken		50 604	5 581
SUM OMLØPSMIDLER		719 626	559 013
SUM EIENDELER		40 879 626	40 719 013
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	15	-3 302 090	-3 673 188
SUM EGENKAPITAL		-3 300 290	-3 671 388
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 049 674	8 260 201
Borettsinnskudd	17	36 108 200	36 108 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		44 157 874	44 368 401
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 116	5 118
Skyldige offentlige avgifter		0	16 025
Påløpte renter		926	857
SUM KORTSIKTIG GJELD		22 042	22 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 879 626	40 719 013
Pantstillelse	18	44 473 200	44 473 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2022

Styret i Stovnerbakken 2 Borettslag



Geir Thomas Rasmussen/s/ Glenn Zhall Jacobsen/s/ Jeanette Liseth/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	663 768
Lån/Renter	366 552
Garasje	62 208
Strøm elbil	19 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 112 328

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 944
Strøm elbil	-1 892
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 108 492

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

Ref strøm garasjer	2 781
Tilskudd SpareBank1	45 000
SUM ANDRE INNTEKTER	47 781

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 323.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 129
Konsulentonorarer OBOS Prosjekt	-8 606
SUM KONSULENTHONORAR	-10 735

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 312
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 243
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 729
Kostnader dugnader	-9 299
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-48 583

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-89 870
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-54 060
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-146 494

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 495
Vakthold	-7 425
Trykksaker	-1 464
Andre kontorkostnader	-85
Telefon, annet	-3 950
Porto	-723
Bank- og kortgebyr	-2 076
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-19 218

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	23
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 803
SUM FINANSINNTEKTER	8 826

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-156 720
Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	-156 743

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003	38 160 000
SUM BYGNINGER	38 160 000

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr.102/bnr.1075

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm gasjer avsetning	2 781
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 781

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-8 364 146
Nedbetalt tidligere	103 945
Nedbetalt i år	210 527
	<u>-8 049 674</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 049 674

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-36 108 200
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-36 108 200
----------------------------	--------------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 108 200
Pantelån	8 049 674
TOTALT	44 157 874

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

Bygninger	38 160 000
Tomt	2 000 000
TOTALT	40 160 000



Innkomne forslag

A) Avtale om forretningsførsel

Styret har fremforhandlet en alternativ avtale om forretningsførsel med OBOS, som er noe "lettere" enn dagens avtale. Denne er mer tilpasset små borettslag av vår størrelse, og gir en estimert besparelse på ca. 30.000 kroner i året, noe avhengig av hvor mye vi benytter konsulenten hos OBOS

Flertallskrav: Alminnelig flertall.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å be generalforsamlingen om aksept for å bytte avtale.



Annen 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.

Parkering

Borettslaget har 32 parkeringsplasser.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82331917. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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



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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Stovnerbakken 2 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets 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

2017 - 2018	Rehabilitering av garasjetaket	
2016 - 2018	Overvannshåndtering	
2015	Ladepunkter for El-bil i garasjen	
2015	Rens av nedløp og takrenner	
2012 - 2013	Rehabilitering av alle takterrassene.	Bjelke over takterrasse er byttet. Bjelkens fram og underside er dekket med blikk for å forhindre vanninntrengning, sopp og råte.
2010 - 2010	Maling av borettslagets ytre vegger	Veggene er vasket og påført sopp- og algedrepende middel, malt 2 strøk, både hvite og gule partier.
2009 - 2009	Utbedring av tak og takterrasser	
2005 - 2005	Overflatebehandling	Det er oppført 18 rekkehusboliger i trekonstruksjon/betong. Yttervegger i 1. og 2. etg er i trekonstruksjon med panelkledning. Tak er tekktet med takstein. Det er anbefalt fra utbygger at boligene overflatebehandles ett år etter overtakelse.



5495 Stovnerbakken 2 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.