



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 111 734	1 156 273
Sum inntekter		1 111 734	1 156 273
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 850	
Annen driftskostnad		609 616	580 208
Sum kostnader		674 516	637 258
Driftsresultat		437 218	519 015
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 190	8 826
Sum finansinntekter		11 190	8 826
Annen finanskostnad		240 241	156 743
Sum finanskostnader		240 241	156 743
Netto finans		-229 051	-147 917
Ordinært resultat før skattekostnad		208 167	371 098
Ordinært resultat etter skattekostnad		208 167	371 098
Årsresultat		208 167	371 098
Totalresultat		208 167	371 098
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		208 167	371 098
Sum overføringer og disponeringer		208 167	371 098



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 160 000	40 160 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 400	
Sum varige driftsmidler		40 191 400	40 160 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 191 400	40 160 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		65 176	2 781
Sum fordringer		65 176	2 781
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		632 212	716 845
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		632 212	716 845
Sum omløpsmidler		697 388	719 626
SUM EIENDELER		40 888 788	40 879 626

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 093 924	3 302 090
Sum opptjent egenkapital		-3 093 924	-3 302 090
Sum egenkapital		-3 092 124	-3 300 290
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 861 543	8 049 674
Øvrig langsiktig gjeld		36 108 200	36 108 200
Sum annen langsiktig gjeld		43 969 743	44 157 874
Sum langsiktig gjeld		43 969 743	44 157 874
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 874	926
Leverandørgjeld		9 295	21 116
Sum kortsiktig gjeld		11 169	22 042
Sum gjeld		43 980 912	44 179 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 888 788	40 879 626



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 571847

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 481 059
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 985 481 059
STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 111 734	1 156 273
Sum inntekter		1 111 734	1 156 273
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 850	
Annen driftskostnad		609 616	580 208
Sum kostnader		674 516	637 258
Driftsresultat		437 218	519 015
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 190	8 826
Sum finansinntekter		11 190	8 826
Annen finanskostnad		240 241	156 743
Sum finanskostnader		240 241	156 743
Netto finans		-229 051	-147 917
Ordinært resultat før skattekostnad		208 167	371 098
Ordinært resultat etter skattekostnad		208 167	371 098
Årsresultat		208 167	371 098
Totalresultat		208 167	371 098
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		208 167	371 098
Sum overføringer og disponeringer		208 167	371 098



Organisasjonsnr: 985 481 059
STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 160 000	40 160 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 400	
Sum varige driftsmidler		40 191 400	40 160 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		40 191 400	40 160 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		65 176	2 781
Sum fordringer		65 176	2 781

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		632 212	716 845
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		632 212	716 845

Sum omløpsmidler		697 388	719 626
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		40 888 788	40 879 626
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 093 924	3 302 090
Sum opptjent egenkapital	-3 093 924	-3 302 090
Sum egenkapital	-3 092 124	-3 300 290
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 861 543	8 049 674
Øvrig langsiktig gjeld	36 108 200	36 108 200
Sum annen langsiktig gjeld	43 969 743	44 157 874
Sum langsiktig gjeld	43 969 743	44 157 874
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 874	926
Leverandørgjeld	9 295	21 116
Sum kortsiktig gjeld	11 169	22 042
Sum gjeld	43 980 912	44 179 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 888 788	40 879 626



Organisasjonsnr: 985 481 059
STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Stovnerbakken 2 Borettslag

14. juni 2023

Selskapsnummer: 5495





Velkommen til årsmøte i Stovnerbakken 2 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

14. juni 2023 kl. 18:00, Ved garasjen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag fra beboer - Oppgradere belysning i garasje
7. Forslag fra Styret - Utskiftning av alarmsystem i garasjen
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stovnerbakken 2 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Thomas Rasmussen leder møtet

Forslag til vedtak

Styret foreslår at Thomas Rasmussen leder møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport til innkalling.pdf



Sak 6

Forslag fra beboer - Oppgradere belysning i garasje

Forslag fremmet av:

Thomas Synstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

EU har vedtatt at lysrør av typen T2, T5, T8, T12 og CLF skal fases ut i løpet av 2023. Alle takarmaturene i garasjen inneholder lysrør som nå fases ut, og må snart byttes. EU vedtaket gjelder ikke bruk, men salg, så det er lov å bruke opp de lysrørene man har. Generalforsamlingen bør stemme over om dette er noe som bør prioriteres, evt. når, og innhente tilbud, eller et budsjett-tilbud på bytte av alle armaturer.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes. Styret gis fullmakter til å innhente tilbud og bestille arbeid innen en kostnadsramme på 60.000 kroner

Sak 7

Forslag fra Styret - Utskiftning av alarmsystem i garasjen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det gamle alarmsystemet fra Verisure med vekterutrykning sluttet å fungerer i vår når Telenor avvirket det gamle kobbernettet (analog tlf-linje). Styret ønsker derfor å presentere ett forslag til ny løsning med kameraovervåking fremfor alarm.

Forslaget baserer seg på smarthus-kameraer fra Google Nest. Som dere kan se på vedlagte skisse så foreslår vi et kamera i hjørnet ved gjesteparkeringen for å dekke gjesteparkeringsplasser og garasjeport utvendig, samt den lille gangveien opp til boligene. Inne i garasjen står det fire kamera som gir tilnærmet full dekning av hele garasjen (ikke hver krik og krok, men de store flatene), samt utgangsdøren ved trappeoppgang. I tillegg foreslår vi å montere trådløse røykvarslere som også har mulighet for å detektere kullos.

Løsningen legger ikke opp til 24/7 overvåking, men at klipp lagres når bevegelse oppdages. Det foreslås at det anskaffes et eget nettbrett som følger styreleder som har tilgang til å logge på og se videomateriale. Det forutsettes at rettningslinjer fra datatilsynet om lagring, sletting, varsling, mm overholdes.



Det vedlagte prisestimat kan ha endret seg noe siden det ble hentet inn. Styret anslår at investeringen går i pluss i løpet av tre år sett opp mot hva vi betaler til Verisure i dag.

Dersom man i fremtiden ønsker å utvide med overvåking av andre fellesområder så er det enkelt å legge til dette i løsningen.

Det er anbefalt at dette vedtektsfestes, noe som krever 2/3 flertall ved avstemning.

Forslag til vedtak

Det vedtas å etablere kameraovervåking iht styrets forslag

Vedlegg

2. Tegning_med_plassering_av_utstyr.JPG

3. Prisestimat.PNG

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Vedtektene sier at styret skal bestå av styreleder (to år), to styremedlemmer (to år) og to vara (ett år). Mats Jørgensen Bakkebø er ikke på valg i år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Rasmussen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Danny Hetharia

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Thomas Rasmussen	Jorines vei 35
Styremedlem	Mats Jørgensen Bakkebø	Jorines vei 51
Styremedlem	Glenn Zhall Jacobsen	Myrlia 27
Varamedlem	Danny Hetharia	Jorines vei 65
Varamedlem	Thomas Synstad	Jorines vei 53

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post, stovnerbakken2@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

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

Gårds- og bruksnummer:

102 1075

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

Stovnerbakken 2 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt jevnlig fysiske møter og fortløpende kommunikasjon knyttet til saker og hendelser i sameiet, samt løpende dialog med beboere i sosiale medier, e-post, tlf, mm.

Det har vært viktig for styret å ha god økonomistyring for å forhindre at husleien fortsetter å øke. Det har vi klart blant annet ved å fortsette arbeidet med å reforhandle avtaler og sikre oss bedre tjenester til en bedre eller billigere pris og ved å være bevisste på pengebruken. Vi har vært spesielt nøye på å sjekke spesifikasjoner på mottatte fakturaer for å sikre at disse er korrekte, og har på den måten avdekket feil og fått tilbakebetalt et stort beløp fra Telenor. Vår reforhandlede avtale med OBOS om forretningsførsel sparer oss også for ca. 35.000 kroner årlig, men medaljens bakside er at vi nå opplever oss som en kasseball i OBOS-systemet hvor vi det siste året har fått ny kontaktperson to ganger, hvilket har ført til en del ekstra merarbeid og misforståelser. Vi kommer til å signalisere til OBOS at vi forventer stabilitet og kvalitet på servicen fremover.

Styret har brukt spesielt mye tid på følgende oppgaver i siste periode:

- Vedlikehold og rengjøring av takrenner
- Utforske mulighetene for oppgradert infrastruktur for elbillading i garasjen
- Utskifting av dagens alarmsystem i garasje med eget system
- Omskilting av bygningsmassen og postkassene etter skifte av gatenavn
- Brannvernrunde hvor det sjekkes at beboere har brannslukningsutstyr og røykvarslere i orden

I tillegg har styret gjennomført hms-runde, reparert skade på gjerdet ved huska, installert trådløst nett i garasjen og avholdt to dugnader, inklusiv opprydning og fjerning av umerkede og forlatte sykler. Det har vært noen henvendelser fra beboere om mulige forsikringsskadesaker, men etter besiktigelse fra entreprenør er det konkludert med at dette er mindre saker som beboere må ta som ordinært vedlikehold, og ikke forsikringssak. Styret har også måtte opptre som meklere i en nabokonflikt.

Styret har ikke planer om eller kjennskap til behov for større vedlikeholdsarbeid fremover. Det bør vurderes å få bistand fra OBOS til å utarbeide ny vedlikeholdsplan for de neste 5-10 år så det blir lettere for sameiet å planlegge og sette av midler.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre drift og vedlikehold enn planlagt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

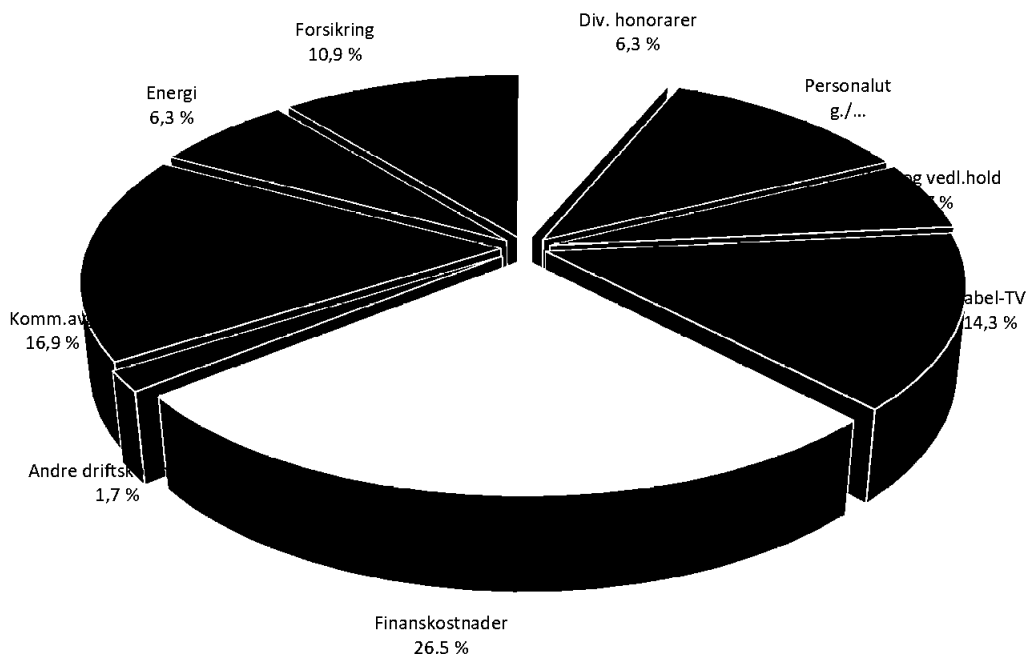
Resultat

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

Disponible midler

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

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2022.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stovnerbakken 2 Borettslag.

Lån

Stovnerbakken 2 Borettslag har 1 lån i OBOS-banken.

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-8 364 146
Nedbetalt tidligere	314 472
Nedbetalt i år	188 131

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 2023.

En liten økning på ca. 600 kr pr husstand er lagt til grunn for å dekke økning av rentekostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 regnskapskikk 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

.....



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	697 584	537 013	697 584	686 219
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	208 167	371 098	219 255	207 450
Kjøp inventar	13 -39 250	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	13 7 850	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -188 132	-210 527	-209 000	-158 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-11 365	160 571	10 255	49 450
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	686 219	697 584	707 839	735 669

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	697 388	719 626
Kortsiktig gjeld	-11 169	-22 042
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	686 219	697 584



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 111 734	1 108 492	1 142 000	1 247 000
Andre inntekter		0	47 781	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 111 734	1 156 273	1 142 000	1 247 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-7 850	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 091	-7 323	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-86 993	-84 540	-89 000	-55 000
Konsulenthonorar	6	-11 310	-10 735	-9 996	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-51 324	-48 583	-142 992	-85 000
Forsikringer		-98 475	-88 213	-86 300	-111 000
Kommunale avgifter	8	-152 855	-146 494	-150 600	-175 500
Energi/fyring		-57 312	-46 580	-34 999	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 959	-128 522	-134 800	-140 000
Andre driftskostnader	9	-15 297	-19 218	-44 008	-17 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-674 516	-637 258	-754 745	-731 550
DRIFTSRESULTAT		437 218	519 015	387 255	515 450
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 190	8 826	0	12 000
Finanskostnader	11	-240 241	-156 743	-168 000	-320 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-229 051	-147 917	-168 000	-308 000
ÅRSRESULTAT		208 167	371 098	219 255	207 450
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		208 167	371 098		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	38 160 000	38 160 000
Tomt		2 000 000	2 000 000
Andre varige driftsmidler	13	31 400	0
SUM ANLEGGSMIDLER		40 191 400	40 160 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		65 176	0
Andre kortsiktige fordringer		0	2 781
Driftskonto OBOS-banken		581 184	666 241
Sparekonto OBOS-banken		51 028	50 604
SUM OMLØPSMIDLER		697 388	719 626
SUM EIENDELER		40 888 788	40 879 626
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	14	-3 093 924	-3 302 090
SUM EGENKAPITAL		-3 092 124	-3 300 290
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 861 543	8 049 674
Borettsinnskudd	16	36 108 200	36 108 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 969 743	44 157 874
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 295	21 116
Påløpte renter		1 874	926
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 169	22 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 888 788	40 879 626
Pantstillelse	17	44 473 200	44 473 200



10

Stovnerbakken 2 Borettslag

Garantiansvar

0 0

Oslo, 30.03.2023

Styret i Stovnerbakken 2 Borettslag

Geir Thomas Rasmussen /s/

Mats Jørgensen Bakkebø /s/

Glenn Zhall Jacobsen /s/

Jeanette Liseth /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	21 150

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 1 113 678

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 944
---------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 1 111 734

NOTE: 3

**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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 091.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS -11 310

SUM KONSULENTHONORAR -11 310

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -35 869

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -13 255

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -856

Kostnader dugnader -1 344

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -51 324

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -95 690

Feieavgift -2 565

Renovasjonsavgift -54 600

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -152 855

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold -10 466

Andre fremmede tjenester -293

Andre kontorkostnader -1 199

Telefon, annet -1 274

Bank- og kortgebyr -2 065



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -15 297

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	972
Renter av sparekonto i OBOS-banken	424
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 794
SUM FINANSINNTEKTER	11 190

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-196 018
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 223
SUM FINANSKOSTNADER	-240 241

NOTE: 12**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: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2022	39 250
Avskrevet i år	-7 850
	31 400
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	31 400

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -7 850

NOTE: 14**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 markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-8 364 146
Nedbetalt tidligere	314 472
Nedbetalt i år	188 131
	-7 861 543
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 861 543

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003 -36 108 200

SUM BORETTSINNSKUDD -36 108 200**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 108 200
Pantelån	7 861 543
TOTALT	43 969 743

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

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



Annen informasjon om borettslaget

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 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.

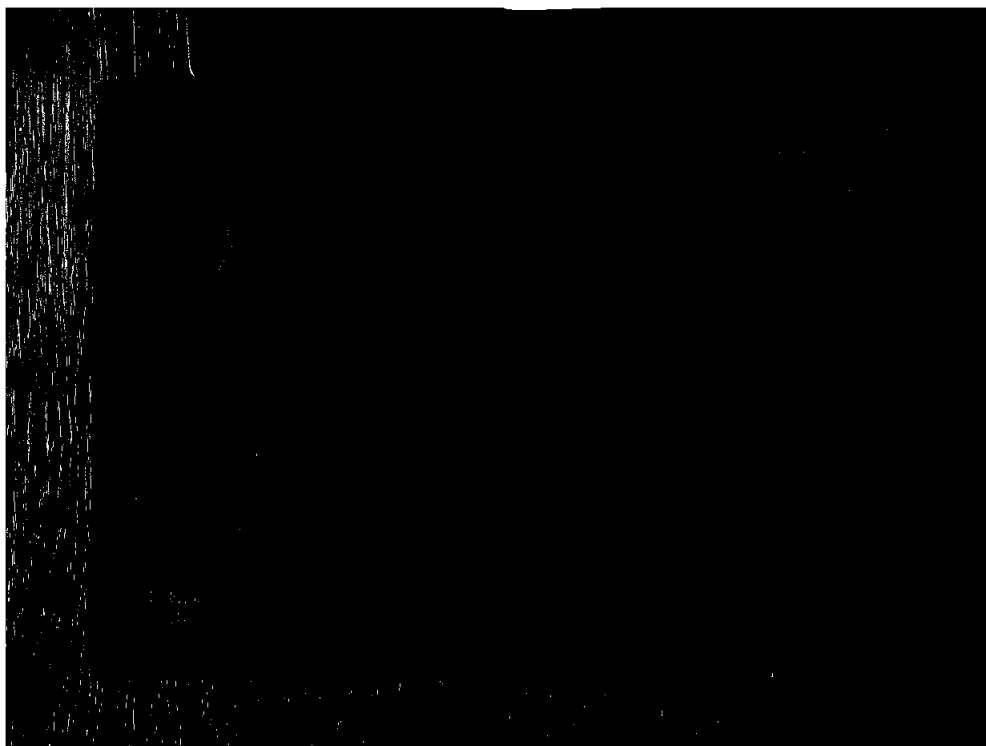
Garantert betaling av felleskostnader

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.

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 tekket med takstein. Det er anbefalt fra utbygger at boligene overflatebehandles ett år etter overtakelse.

Vedlegg 2 til sak 7. Forslag fra Styret - Utskiftning av alarmsystem
i garasjen





Vedlegg 3 til sak 7. Forslag fra Styret - Utskiftning av alarmsystem i garasjen

POST	PRIS	INK MVA	ANTALL	TOTAL KOST	LINKINFO	Kommentar
Kurs og 4x stikk inne 1x stikk m boks ute	17000	Ja	1	17000	Mai sendt styret fra Kjells Elektro	Troig utdatert da fra 2022
Google Nest Cam	2290	Ja	4	9 160	Google Nest Cam sikkerhetskamera - Elljøp	Kamera inne
Google Nest Cam kablet m Romlys	3490	Ja	1	3490	Google Nest Cam kablet sikkerhetskamera med Romlys - Elljøp	Kamera ute
Wassertett tyvansikning Google Nest Cam	130	Ja	4	520	Wassertett Anti Theft Mount for Nest Cam inne og ute - Google Store	Tyverisikring
Samsung Galaxy Tab A8 10.5 WiFi 32	3190	Ja	1	2790	Samsung Galaxy Tab A8 10.5 WiFi 32 GB ordt - Elljøp	Før administrasjon av system
Google Nest Protect røykvarsler	1490	Ja	3	4470	Google Nest Protect røykvarsler (nettstrømt) - Elljøp	Røyk og CO2 varsler
TOTAL KOST ALLE POSTER		Ja		32960		



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 14.06.23

Selskapsnummer: 5495 **Selskapsnavn:** Stovnerbakken 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.