



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 02.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 457 626	7 487 345
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 457 626</b>	<b>7 487 345</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 127	15 976
Annen driftskostnad		1 367 415	2 381 361
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 452 707</b>	<b>2 465 796</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 004 918</b>	<b>5 021 548</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 462	25 606
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 462</b>	<b>25 606</b>
Annen finanskostnad		2 749 647	1 577 029
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 749 647</b>	<b>1 577 029</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 698 185</b>	<b>-1 551 423</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 306 733</b>	<b>3 470 125</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 306 733</b>	<b>3 470 125</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 306 733</b>	<b>3 470 125</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 306 733	3 470 125
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 306 733</b>	<b>3 470 125</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		172 650 000	172 650 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 691	27 818
Sum varige driftsmidler		172 666 691	172 677 818
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		52 321	36 633
Sum finansielle anleggsmidler		52 321	36 633
Sum anleggsmidler		172 719 012	172 714 451
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			41 178
Andre fordringer		161 874	160 871
Sum fordringer		161 874	202 049
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 087 106	2 664 654
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 087 106	2 664 654
Sum omløpsmidler		2 248 980	2 866 703
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>174 967 992</b>	<b>175 581 154</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		170 000	170 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>170 000</b>	<b>170 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		46 826 525	45 519 792
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>46 826 525</b>	<b>45 519 792</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>46 996 525</b>	<b>45 689 792</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 424 967	60 674 687
Øvrig langsiktig gjeld		69 126 031	69 121 451
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>127 550 998</b>	<b>129 796 138</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>127 550 998</b>	<b>129 796 138</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		342 832	12 632
Leverandørgjeld		77 637	82 592
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>420 469</b>	<b>95 224</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>127 971 467</b>	<b>129 891 362</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>174 967 992</b>	<b>175 581 154</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 613287

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 914 146 534  
STENBRÅTLIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 457 626	7 487 345
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 457 626</b>	<b>7 487 345</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 127	15 976
Annen driftskostnad		1 367 415	2 381 361
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 452 707</b>	<b>2 465 796</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 004 918</b>	<b>5 021 548</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 462	25 606
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 462</b>	<b>25 606</b>
Annen finanskostnad		2 749 647	1 577 029
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 749 647</b>	<b>1 577 029</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 698 185</b>	<b>-1 551 423</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 306 733</b>	<b>3 470 125</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 306 733</b>	<b>3 470 125</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 306 733</b>	<b>3 470 125</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 306 733	3 470 125
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 306 733</b>	<b>3 470 125</b>



Organisasjonsnr: 914 146 534  
STENBRÅTLIA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		172 650 000	172 650 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 691	27 818
Sum varige driftsmidler		172 666 691	172 677 818
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		52 321	36 633
Sum finansielle anleggsmidler		52 321	36 633
Sum anleggsmidler		172 719 012	172 714 451
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			41 178
Andre fordringer		161 874	160 871
Sum fordringer		161 874	202 049
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 087 106	2 664 654
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 087 106	2 664 654
Sum omløpsmidler		2 248 980	2 866 703
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>174 967 992</b>	<b>175 581 154</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	170 000	170 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>170 000</b>	<b>170 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	46 826 525	45 519 792
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>46 826 525</b>	<b>45 519 792</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>46 996 525</b>	<b>45 689 792</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	58 424 967	60 674 687
Øvrig langsiktig gjeld	69 126 031	69 121 451
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>127 550 998</b>	<b>129 796 138</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>127 550 998</b>	<b>129 796 138</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	342 832	12 632
Leverandørgjeld	77 637	82 592
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>420 469</b>	<b>95 224</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>127 971 467</b>	<b>129 891 362</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>174 967 992</b>	<b>175 581 154</b>



Organisasjonsnr: 914 146 534  
STENBRÅTLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 682

Stenbråtlia Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Stenbråtlia 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.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. juni kl. 22:00 og lukker 16. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/682>

Det holdes også et frivillig møte 12. juni kl. 18:00 , Stenbråten skole.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablere hønsehus
7. Beplantning langs Stenbråtveien
8. Kameraovervåkning
9. Veibom
10. Bytte leverandør av snøbrøyting
11. Korttidsutleie av bolig
12. Maling av metallkomponenter
13. Sandkasser
14. Utebelysning
15. Valg av tillitsvalgte



16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Stenbråtlia 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

Gaute Holmin foreslås som møteleder

### Forslag til vedtak

Gaute Holmin er valgt.

Sak 2

## Valg av referent protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som referent. Olav Stanly Kyrvestad og Lars Eivind Lervåg foreslås som protokollvitner.

### Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt som referent. Olav Stanly Kyrvestad og Lars Eivind Lervåg er valgt som protokollvitner.

Sak 3

## 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 4

### 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. 682 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65.000,-

Sak 6

### Etablere hønehus

Forslag fremmet av:  
Felipe Hefler – andelsnr. 31

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Å introdusere et hønehus i Stenbråtlia Borettslag representerer en unik og noe utradisjonell mulighet, men med potensielt store fordeler. Tilgangen til ferske egg kan bidra til en mer bærekraftig livsstil blant beboerne, samtidig som det kan stimulere til økt samhold gjennom et felles prosjekt. Med borettslagets tidligere initiativ for å etablere en vingård, kan et hønehus ytterligere forsterke bildet av Stenbråtlia som et innovativt og miljøvennlig fellesskap. En velorganisert drift, inkludert en rotasjonsplan for omsorgsoppgavene, vil være nøkkelen til å sikre at hønehuset blir en bærekraftig tillegg til borettslaget.

Styrets innstilling



Styret kommer ikke til å ville påta seg ansvar for et slikt prosjekt.

Styret anbefaler at forslaget avvises og eventuelt taes opp igjen hvis forslagstiller klarer å samle sammen et utvalg som vil ta ansvar for opprettelse og drift av dette, samt fremlegger et budsjett og prosjektplan.

#### Forslag til vedtak

Introdusere et hønsehus som et fellesskapsprosjekt for å fremme bærekraftig livsstil og styrke samholdet blant beboerne.

#### Sak 7

### Beplantning langs Stenbråtveien

#### Forslag fremmet av:

Felipe Hefler – andelsnr. 31

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Å plante solsikker på bakken ved siden av veien kan forvandle området til et visuelt tiltalende landskap som ikke bare hever humøret for de som passerer, men også bidrar positivt til det lokale økosystemet ved å tiltrekke pollinatorer som bier. Et estetisk tiltalende utendørsområde kan spille en stor rolle i å forme førsteinntrykket til potensielle kjøpere og gjøre borettslaget mer attraktivt samt fremme et positivt og levende fellesskap.

#### Styrets innstilling

Styret har delegert ansvar for beplantning til Grøntutvalget. Styret foreslår derfor at forslaget avvises av generalforsamlingen, men at forslagsstiller går i dialog med Grøntutvalget om ideen.

#### Forslag til vedtak

Plante solsikker på bakken ved siden av veien for å skape et vakkert og pollinatorvennlig landskap, og øke borettslagets attraktivitet.

#### Sak 8

### Kameraovervåkning

#### Forslag fremmet av:

Felipe Hefler – andelsnr. 31

#### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse for forslaget: Installering av overvåkingskameraer på strategiske steder tilbyr en måte å balansere behovet for sikkerhet med ønsket om personvern. Ved å ha oversikt over fellesarealene, kan kameraene



bidra til å forebygge uønsket aktivitet og øke trygghetsfølelsen blant beboerne. Det er essensielt å sikre at kameraovervåkingen utføres i tråd med gjeldende personvernlover og at alle beboere er godt informert om hvordan og hvorfor overvåkingen implementeres.

*[Opplysninger om voteringsorden]:*

*Først stemmes det hvorvidt man ønsker kameraovervåking eller ikke. Dersom et flertall ønsker kameraovervåking velger man mellom forslagsstillers forslag og styrets innstilling.*

#### Styrets innstilling

Å sette opp overvåkingskameraer som overvåker veier og fellesområder er problematisk personvernmessig og potensielt ulovlig.

Styret har tidligere hentet inn tilbud på kameraovervåking av garasjeanlegget, da det er et "lukket" anlegg er det ikke samme problematikk der til personvern, men datalagring må fortsatt håndteres.

Styret kan derfor tenke seg å få beboernes mening om overvåking begrenset til garasjeanlegget. Styret hentet for noen år siden inn tilbud på dette og det tilbudet styret fant mest fornuftig var overvåking av garasjeanlegget fra Nordstrand Sikkerhetsgruppen til ca kr. 3900,- i måneden (tilbud mottatt for et par år siden, så pris må eventuelt oppdateres). Se vedlagt produktark.

#### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Kameraovervåking
- Mot Kameraovervåking

#### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. [Opprinnelig forslag fra forslagsstiller]: Installere overvåkingskameraer på strategiske steder for å øke sikkerheten og trygghetsfølelsen i fellesarealene, med respekt for personvern.
2. [Styrets innstilling]: Overvåking av garasjeanlegget fra Nordstrand Sikkerhetsgruppen

#### Vedlegg

2. RTV informasjon .pdf

Sak 9

## Veibom

Forslag fremmet av:

Felipe Hefler – andelsnr. 31

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Å installere en bom på borettslagets private vei vil bidra til å øke sikkerheten og privatlivet til beboerne ved å mer effektivt kontrollere hvem som har tilgang. Ved å bruke tilgangssystemer som koder, adgangsbrikker, eller en porttelefon, kan vi sikre at kun autoriserte personer som servicepersonell og besøkende får tilgang på en ordnet og sikker måte. Dette tiltaket kan bidra til å opprettholde og potensielt forbedre verdivurderingen av boligene i borettslaget ved å tilby et tryggere og mer privat miljø for beboerne.

#### **Styrets innstilling**

Dette har blitt behandlet av styret for noen år siden og blitt tatt opp på en tidligere generalforsamling og blitt avvist.

Styret er skeptiske til en slik løsning da det vil skape mye irritasjon og problemer med for eksempel varelevering, spesielt for de innerst i borettslaget. Styret anbefaler at forslaget avvises.

#### **Forslag til vedtak**

Installere en bom på borettslagets private vei for å forbedre kontrollen over tilgang og øke sikkerheten og privatlivet for beboerne.

Sak 10

### **Bytte leverandør av snøbrøyting**

#### **Forslag fremmet av:**

Sissel Heger Stenbråtveien 81 b

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Har vært umulig å parkere her i vinter. Svært vanskelig å ha to biler.

#### **Styrets innstilling**

Styret har jevnlig sjekket alternativer til Vaktmestersentralen, senest våren 2023. Det er få firmaer som i det hele tatt vil gi tilbud, de eneste vi har fått tilbud fra var dobbelt så dyre og kom med svært dårlige referanser.

Vinteren 23/24 var en ekstrem vinter med tanke på snømengde og hovedproblemet med at parkeringsplasser "forsvinner" om vinteren er ikke manglende måking, men parkerte biler som hindrer måking.

Styret anbefaler at forslaget avvises.

#### **Forslag til vedtak**

Finne et firma som klarer å måke parkeringsplassene på vinterstid



Sak 11

## Korttidsutleie av bolig

Forslag fremmet av:

Felipe Hefler – andelsnr. 31

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innføring av regler som tillater korttidsutleie av enheter gjennom tjenester som Airbnb, gir beboere mulighet til å utnytte sine boliger økonomisk når de selv er borte. Dette kan bidra til betydelig forbedring av den personlige økonomien for beboerne. Ved å sette en øvre grense for antall ganger en boligenhet kan leies ut innenfor et år, oppnås en balanse mellom å tilby fleksible muligheter for beboerne og å opprettholde tryggheten og integriteten til borettslaget som helhet. Slik regulering kan også sikre at borettslagets fellesarealer forblir tilgjengelige og ikke blir overbelastet av hyppig gjennomtrekk av utleiegjester.

### Styrets innstilling

I henhold til borettslagsloven så kan andelseiere leie ut boligen opp til 30 dager i året.

Se artikkel fra juridisk direktør i Obos:

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/nye-regler-korttidsutleie/>

Styret ser ingenting i forslaget som tilsier at man trenger ytterligere vedtekter rundt dette. Styret anbefaler at forslaget avvises.

### Forslag til vedtak

Tillate korttidsutleie av enheter med begrensninger for å øke beboernes muligheter for personlig økonomisk gevinst, samtidig som man sikrer borettslagets felles vel.

Sak 12

## Maling av metallkomponenter

Forslag fremmet av:

Felipe Hefler – andelsnr. 31

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Å male ubehandlede metallkomponenter, som balkonger, trapper og enkelte rammer, i svart eller en mørk tone kan gi umiddelbare forbedringer i hvordan boligene oppfattes verdimesig. Dette tiltaket sikter mot å gi en mer uniform og vedlikeholdt look som kan forbedre borettslagets generelle estetikk. En slik forbedring kan gjøre borettslaget mer tiltalende for både nåværende og potensielle beboere. Bruken av mørke toner har den tilleggsfordelen at de er mer tidløse og kan bedre skjule smuss og rust, noe som kan føre til reduserte vedlikeholdskostnader over tid.

### Styrets innstilling



Basert på erfaringer fra naboborettslaget som har malt metallkomponentene sine, så vil dette skape en vedlikeholds utfordring med at malingen flasser. Det vil også være en betydelig kostnad ved å kjøre dette som et eget prosjekt. Treveggene til borettslaget må males om igjen i 2028, styret kan undersøke hvor mye dette vil koste i den sammenhengen og foreslå med kostnadsestimater på generalforsamlingen i 2027.

Styret anbefaler at forslaget avvises og at styret undersøker muligheter og kostnadsrammer om tre år.

#### Forslag til vedtak

Male ubehandlede metallkomponenter i svart eller en mørk tone for å øke de estetiske kvalitetene og redusere vedlikeholdsbehovet.

Sak 13

### Sandkasser

#### Forslag fremmet av:

Felipe Hefler – andelsnr. 31

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Plassere sandkasser på strategiske steder for å bekjempe isglatte fortau representerer et tiltak rettet mot å øke sikkerheten for beboerne i de kalde månedene. Ved å gi tilgang til sand kan man umiddelbart forbedre gåforholdene i situasjoner hvor vaktmesteren ikke har mulighet til å strø. Dette bidrar til å redusere risikoen for skader som følge av fall på glatte underlag. Et slikt tiltak kan vise seg å være spesielt verdifullt for de mer utsatte gruppene i borettslaget, som eldre beboere og familier med små barn, ved at det skaper et tryggere og mer tilgjengelig utemiljø rundt boligene gjennom vinteren.

#### Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget og stiller seg bak det.

#### Forslag til vedtak

Plassere sandkasser på strategiske steder for effektivt å bekjempe isglatte fortau, med mål om å øke sikkerheten og redusere fallrisikoen for beboerne i de kalde månedene.

Sak 14

### Utebelysning

#### Forslag fremmet av:

Felipe Hefler – andelsnr. 31

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)





I valgkomiteen for Stenbråtlia Borettslag

Lars Eivind Hegstad Lervåg / Olav Stanly Kyrvestad

## Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jeanette Ruvik Magnussen
- Kent Høgseth

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Felipe Hefler
- Stine Stensbak

**Valg av 2 valgkomiteen** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Lars Eivind Hegstad Lervåg
- Marius Lisø

Sak 16

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Gaute Holmin

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- [ingen kandidat]



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gaute Holmin	Stenbråtveien 85 A
Nestleder	Marianne Tidemann-Andersen	Stenbråtveien 73 A
Styremedlem	Kent Høgseth	Stenbråtveien 83 A
Styremedlem	Marius Lisø	Stenbråtveien 81 D
Styremedlem	Ahsin Shafiq Sheikh	Stenbråtveien 73 B
Varamedlem	Eskild Hagenes	Stenbråtveien 83 D
Varamedlem	Jeanette Ruvik Magnussen	Stenbråtveien 75 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Gaute Holmin Stenbråtveien 85 A

Varadelegert

### Valgkomiteen

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

### Generelle opplysninger om Stenbråtlia Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

180 603

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

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

Stenbråtlia Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt innkreving av kapitalkostnader som følge av renteøkning.

Driftskostnadene er som budsjettert, bortsett mindre avvik på enkeltposter som jevner hverandre ut.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stenbråtlia Borettslag.

### Lån

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettetert med 79.000,-. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 2% økning av felleskostnadene fra 01.03.2024 av.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stenbråtlia Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stenbråtlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 032 Årsrapport og årsregnskap.pdf



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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 25. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 771 479</b>	<b>3 871 478</b>	<b>2 771 479</b>	<b>1 828 511</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 306 733	3 470 125	1 206 000	902 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 11 127	15 976	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -2 049 720	-1 436 671	-1 158 000	-739 000
Red. annen langs. gjeld	-10 000	-10 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -200 000	-3 139 247	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-1 108	-182	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-942 968</b>	<b>-1 099 999</b>	<b>48 000</b>	<b>163 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 828 511</b>	<b>2 771 479</b>	<b>2 819 479</b>	<b>1 991 511</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 248 980	2 866 703		
Kortsiktig gjeld	-420 469	-95 224		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 828 511</b>	<b>2 771 479</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 581 368	2 788 097	3 206 844	3 900 732
Innkrevde felleskostnader	2	1 608 472	1 460 028	1 578 156	1 604 268
Ladeinntekter EL-bil		57 786	84 812	0	0
Andre inntekter	3	10 000	15 161	200 000	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>5 257 626</b>	<b>4 348 098</b>	<b>4 985 000</b>	<b>5 505 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 165	-8 460	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-65 000	-60 000	-66 000	-65 000
Avskrivninger	14	-11 127	-15 976	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 375	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-74 015	-71 035	-74 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-81 579	-23 295	-60 000	-60 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-246 997	-1 382 750	-292 000	-255 000
Forsikringer		-152 506	-140 800	-153 000	-167 000
Kommunale avgifter	9	-446 112	-353 472	-416 000	-485 000
Energi/fyring		-52 748	-113 171	-120 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-193 383	-188 282	-200 000	-203 000
Andre driftskostnader	10	-105 400	-94 381	-98 000	-102 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 452 707</b>	<b>-2 465 796</b>	<b>-1 502 000</b>	<b>-1 456 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 804 918</b>	<b>1 882 301</b>	<b>3 483 000</b>	<b>4 049 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		200 000	3 139 247	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 004 918</b>	<b>5 021 548</b>	<b>3 483 000</b>	<b>4 049 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	51 462	25 606	10 000	20 000
Finanskostnader	12	-2 749 647	-1 577 029	-2 287 000	-3 167 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 698 185</b>	<b>-1 551 423</b>	<b>-2 277 000</b>	<b>-3 147 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 306 733</b>	<b>3 470 125</b>	<b>1 206 000</b>	<b>902 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 306 733	3 470 125		

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

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	166 537 500	166 537 500
Tomt		6 112 500	6 112 500
Andre varige driftsmidler	14	16 691	27 818
Miljøbankkonto, øremerket		52 321	36 633
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>172 719 012</b>	<b>172 714 451</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	41 178
Forskuddsbetalte kostnader		144 113	130 439
Andre kortsiktige fordringer	15	17 761	30 432
Driftskonto OBOS-banken		566 126	201 595
Sparekonto OBOS-banken		1 520 980	2 463 059
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 248 980</b>	<b>2 866 703</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>174 967 992</b>	<b>175 581 154</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 34 * 5 000		170 000	170 000
Annen egenkapital	16	46 826 525	45 519 792
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>46 996 525</b>	<b>45 689 792</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	58 424 967	60 674 687
Borettsinnskudd	18	69 060 000	69 060 000
Annen langsiktig gjeld	19	15 000	25 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	51 031	36 451
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>127 550 998</b>	<b>129 796 138</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		77 637	82 592
Påløpte renter		279 443	12 632
Påløpte avdrag		63 389	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>420 469</b>	<b>95 224</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>174 967 992</b>	<b>175 581 154</b>



9

Stenbråtlia Borettslag

Pantstillelse	20	172 650 000	174 650 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2024  
Styret i Stenbråtlia Borettslag

Gaute Holmin

Kent Høgseth

Marius Lisø

Ahsin Shafiq Sheikh

Marianne Tidemann-Andersen

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Felleskostnader	1 578 288
Eiendomsskatt	30 184
Kapitalkostnader på IN-lån	3 486 349
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	95 019
Overført til kapitalkostnader	-3 581 368
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 608 472</b>

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

Tilskudd lekeplass	10 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>10 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 165</b>

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 2022/2023, og er på kr 65 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-71 954
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-81 579</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-16 147
Drift/vedlikehold VVS	-90 096
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 996
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 883
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 875
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-246 997</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-30 219
Vann- og avløpsavgift	-274 811
Renovasjonsavgift	-141 082
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-446 112</b>

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

Container	-9 094
Snørydding	-44 642
Gressklipping	-25 858
Andre fremmede tjenester	-9 582
Trykksaker	-1 679
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-2 985
Bank- og kortgebyr	-2 462
Velferdskostnader	-9 046
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-105 400</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 321
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 141
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>51 462</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 731 193
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-18 454
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 749 647</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2014	166 537 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>166 537 500</b>

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.180/bnr.603

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Redskapsbod		
Tilgang 2018	24 250	
Avskrevet tidligere	-24 249	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2015	111 268	
Avskrevet tidligere	-83 451	
Avskrevet i år	-11 127	
		16 690
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>16 691</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-11 127</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	17 761
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>17 761</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Annen egenkapital	9 571 056
Egenkapital fra IN tidligere	40 135 247
Egenkapital fra IN 2023	200 000
Reduksjon EK fra IN	-3 079 778
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>46 826 525</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes

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

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,45 %. Løpetiden var 10 år.

Opprinnelig 2018	-2 000 000
	800 455
Nedbetalt i år	1 199 545

0

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2015	-103 590 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 979 611
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	850 175
Nedbetalt tidligere, IN	40 135 247
Nedbetalt i år, IN	200 000
	-58 424 967

Lånet er et annuitetslån.

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

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-58 424 967****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014 -69 060 000

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

Avsetning bomiljøtiltak -51 031

Tilskudd lekeplassen -15 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-66 031****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd 69 060 000

Pantelån 58 424 967

Påløpte avdrag 63 389

Beregnete IN-forpliktelser 37 255 469

**TOTALT** **164 803 825**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger 166 537 500

Tomt 6 112 500

**TOTALT** **172 650 000**



## Styrets arbeid

Styret gjennomførte seks styremøter i 2023.

Trivselsutvalget gjennomførte nok en meget vellykket Halloween-feiring, denne gangen dessverre ikke sammen med Mikkelsgrenda, men vi håper på å få til mer samarbeid med dem senere. Trivselsutvalget gjennomførte også en veldig hyggelig julegrantening med godt oppmøte og skolekorpset som spilte en mini-konsert.

Da Schneider la ned selvbetjeningsløsningen for elbil-ladeanlegget måtte styret ut og hente inn tilbud på drift av anlegget. Valget falt på Movel og overføringen til dem gikk tilnærmet smertefritt.

Vi byttet i 2023 leverandør av service på ventilasjonsanleggene og reduserte med det ytterligere kostnader og en mer fleksibel leverandør å forholde seg til.

Vi innfridde også "malerlånet" slik at vi fikk redusert de månedlige kostnadene betydelig og unngikk ekstraordinær økning av felleskostnadene.

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Intelligent kameraovervåkning

Vi kan levere alt fra det tradisjonelle itv/kameraovervåkning med opptak og app/pad tilgang til løsninger som sikrer bedriften på et helt annet nivå. En av våre større kunden gikk fra 250 000 kr per år til 5 000 kr påfølgende for kostander tilknyttet herværk etter installasjonen.

Kameraovervåkning med intelligent video analyse er noe vi leverer til flere store aktører;

- Oslo kommune Utdanningsetaten ved 12 Oslo skoler
- NAF
- Eltek AS
- Mortensrud boligsameie
- Solåsen boligsameie
- Stokstad AS
- Primulator Norge
- Flere eiendomselskap og forvaltere

Video som viser teknologien bak:



Sikkerhetsgruppen AS kan tilby intelligent videoanalysekamera følgende pris: 900,- nok per mnd over 5 år ferdig montert.

I tillegg kommer abonoment for alarmstasjon på 500,- per mnd per kamera.

Løsningen kan enkelt kombineres med vanlige kamera i tillegg som gir en helhetlig løsning.





## VI SLÅR ALARM FØR ALARMEN

Vi ønsker å tilby deg og din bedrift en effektiv og kostnadsbesparende sikkerhetsløsning!

Realtidsovervåkning er en ny og annerledes teknologi som gjør oss unike i forhold til andre konkurrenter.

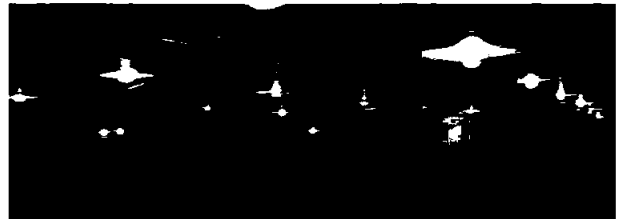
## ENKELT FORKLART.....

Realtidsovervåkning en mulighet for deg til å stoppe uønsket aktivitet på ditt område.

Dette gjør vi gjennom videoovervåkning, lyd og et tett samarbeid med dere og et vekterselskap.

## HVIS ALARMEN GÅR SKJER FØLGENDE...

1. Alarmoperatøren anroper personene og bruker effektive teknikker som beskrivelse av personens klær, utseende og handlinger. Systemet har et meget kraftig lydanlegg.
2. Uønskede personer bes forlate område snarest og blir nærmest fotfulgt vekk fra eiendommen eller lokalene. Da vet de er overvåket og i søkelyset.



3. Politiet blir informert samtidig som en vektor blir sendt til stedet. Området er under full kontroll og uønskede individer vet at det ikke er lønnsomt å komme tilbake.

## IVA INTELLIGENT VIDEO ANALYSE

Våre kameraer har en «hjerne» som analyserer bilder og varsler ved hendelser som avviker fra normalen. Vi vil konfigurere og programmere kameraene etter ønske.

Et eksempel kan være at det er greit å forlate en bygning etter klokken 1800, men ikke lov å gå inn i bygningen etter samme tidspunkt.

Vi kan også opprette et felt i bilde fra kameraet på en parkeringsplass det ikke er lov å bruke etter arbeidstid. Vi kan da programmere kameraet til å varsle alarmsentralen dersom en bil eller en gjenstand blir hensatt der i mer enn 5 min.

Videoen av hva som har skjedd vil da komme opp på alarmsentralen slik at alarmoperatøren håndterer hendelsen ut i fra dette etter en avtalt instruks og aksjonsplan.



### *Døgnbemannet vaktentral*



Vår alarmstasjon er operativ 24 timer i døgnet, hele året. Alarmstasjonen er sikret mot hendelser som kan påvirke driften, og har tiltaksplaner som vil sørge for kontinuerlig drift. Dette gjelder f.eks. strømstans, serverfeil, ventilasjonsproblemer, terror, m.m.

Vår alarmstasjon har TV-overvåkning og adgangskontroll, og er på denne måten sikret mot uvedkommende. Alarmstasjonen er hjertet i bedriften, og har all informasjon om hvor våre vektere er, hvem som er på jobb, kompetansen til hver enkelt ansatt/veker, direktekontakt med politi/brannvesen, kundeinformasjon, m.m. På denne måten er alarmstasjonen rask til å kunne få flere vektere på plass for bistand, eller kontakt med det offentlige. Alarmstasjonen er lokalisert på Søndre Nordstrand.

Alarmstasjonen har følgende oppgaver:

Aksjonere på alle former for alarmer, med utrykning.

Kontroll over egne vektere.

Bistå vektere og kunder ved behov.

Informasjonstjenester for kunder utenom normal arbeidstid.

Oppdragene tildeles og utføres av de operative vekterne. Vekterne har kontinuerlig kontakt med alarmstasjonen, som ved behov viderefremidler informasjon direkte til brannvesen, politi og legevakt

*Håper dette kan være interessant for dere.*

*Som sikkerhetsleverandør mener vi dette er fremtiden og tror dette blir vanligere i årene som kommer.*

*Med vennlig hilsen*

*Jørgen Øygarden*

*Avd.leder alarm*



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 16.06.24  
Selskapsnummer: 682 Selskapsnavn: Stenbråtlia 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: \_\_\_\_\_



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Gaute Holmin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av referent protokollvitner</b></p> <p>Daniel Walter er valgt som referent. Olav Stanly Kyrvestad og Lars Eivind Lervåg er valgt som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 65.000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Etablere hønsehus**

Introdusere et hønsehus som et fellesskapsprosjekt for å fremme bærekraftig livsstil og styrke samholdet blant beboerne.

- For  
 Mot

**Sak 7 Beplantning langs Stenbråtveien**

Plante solsikker på bakken ved siden av veien for å skape et vakkert og pollinatorvennlig landskap, og øke borettslagets attraktivitet.

- For  
 Mot

**Sak 8 Kameraovervåkning**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For kameraovervåkning  
 Mot kameraovervåkning

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [Opprinnelig forslag fra forslagstiller]: Installere overvåkingskameraer på strategiske steder for å øke sikkerheten og trygghetsfølelsen i fellesarealene, med respekt for personvern.  
 [Styrets innstilling]: Overvåkning av garasjelegget fra Nordstrand Sikkerhetsgruppen

**Sak 9 Veibom**

Installere en bom på borettslagets private vei for å forbedre kontrollen over tilgang og øke sikkerheten og privatlivet for beboerne.

- For  
 Mot

**Sak 10 Bytte leverandør av snøbrøyting**

Finne et firma som klarer å måke parkeringsplassene på vinterstid

- For  
 Mot



**Sak 11 Korttidsutleie av bolig**

Tillate korttidsutleie av enheter med begrensninger for å øke beboernes muligheter for personlig økonomisk gevinst, samtidig som man sikrer borettslagets felles vel.

For

Mot

**Sak 12 Maling av metallkomponenter**

Male ubehandlede metallkomponenter i svart eller en mørk tone for å øke de estetiske kvalitetene og redusere vedlikeholdsbehovet.

For

Mot

**Sak 13 Sandkasser**

Plassere sandkasser på strategiske steder for effektivt å bekjempe isglatte fortau, med mål om å øke sikkerheten og redusere fallrisikoen for beboerne i de kalde månedene.

For

Mot

**Sak 14 Utebelysning**

Erstatte utendørs belysning fra skarpt blått lys til en varm fargetone som rav (amber) for å redusere lysforurensning og forbedre trivselen i borettslaget.

For

Mot



**Sak 15 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jeanette Ruvik Magnussen

Kent Høgseth

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Felipe Hefler

Stine Stensbak

Valgkomiteen (kun 2 skal velges)

Lars Eivind Hegstad Lervåg

Marius Lisø

**Sak 16 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

Gaute Holmin

Varadelegat (kun 1 skal velges)

[ingen kandidat]



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.