



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 005 754	2 842 836
Sum inntekter		3 005 754	2 842 836
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 943	19 819
Annen driftskostnad		1 815 969	2 283 438
Sum kostnader		2 006 062	2 428 767
Driftsresultat		999 692	414 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 356	2 605
Sum finansinntekter		8 356	2 605
Annen finanskostnad		259 953	177 776
Sum finanskostnader		259 953	177 776
Netto finans		-251 597	-175 171
Ordinært resultat før skattekostnad		748 095	238 898
Ordinært resultat etter skattekostnad		748 095	238 898
Årsresultat		748 095	238 898
Totalresultat		748 095	238 898
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		748 095	238 898
Sum overføringer og disponeringer		748 095	238 898



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		130 360 000	130 360 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 474	28 417
Sum varige driftsmidler		130 369 474	130 388 417
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		66 802	
Sum finansielle anleggsmidler		66 802	0
Sum anleggsmidler		130 436 276	130 388 417
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		131 928	121 133
Sum fordringer		131 928	121 133
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 224 574	1 234 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 224 574	1 234 783
Sum omløpsmidler		1 356 501	1 355 916
SUM EIENDELER		131 792 778	131 744 333



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200
Sum innskutt egenkapital		6 200	6 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		79 082 773	78 334 678
Sum opptjent egenkapital		79 082 773	78 334 678
Sum egenkapital		79 088 973	78 340 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 533 934	9 317 019
Øvrig langsiktig gjeld		44 117 269	44 050 800
Sum annen langsiktig gjeld		52 651 203	53 367 819
Sum langsiktig gjeld		52 651 203	53 367 819
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 987	1 021
Leverandørgjeld		50 614	34 615
Sum kortsiktig gjeld		52 601	35 635
Sum gjeld		52 703 804	53 403 454
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 792 778	131 744 333



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 382997

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 466 369
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 982 466 369
ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 005 754	2 842 836
Sum inntekter		3 005 754	2 842 836
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 943	19 819
Annen driftskostnad		1 815 969	2 283 438
Sum kostnader		2 006 062	2 428 767
Driftsresultat		999 692	414 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 356	2 605
Sum finansinntekter		8 356	2 605
Annen finanskostnad		259 953	177 776
Sum finanskostnader		259 953	177 776
Netto finans		-251 597	-175 171
Ordinært resultat før skattekostnad		748 095	238 898
Ordinært resultat etter skattekostnad		748 095	238 898
Årsresultat		748 095	238 898
Totalresultat		748 095	238 898
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		748 095	238 898
Sum overføringer og disponeringer		748 095	238 898



Organisasjonsnr: 982 466 369
ØVRE STEENSGAARDEN 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		130 360 000	130 360 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 474	28 417
Sum varige driftsmidler		130 369 474	130 388 417
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		66 802	
Sum finansielle anleggsmidler		66 802	0
Sum anleggsmidler		130 436 276	130 388 417
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		131 928	121 133
Sum fordringer		131 928	121 133
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 224 574	1 234 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 224 574	1 234 783
Sum omløpsmidler		1 356 501	1 355 916
SUM EIENDELER		131 792 778	131 744 333

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200



Sum innskutt egenkapital	6 200	6 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	79 082 773	78 334 678
Sum opptjent egenkapital	79 082 773	78 334 678
Sum egenkapital	79 088 973	78 340 878
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 533 934	9 317 019
Øvrig langsiktig gjeld	44 117 269	44 050 800
Sum annen langsiktig gjeld	52 651 203	53 367 819
Sum langsiktig gjeld	52 651 203	53 367 819
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 987	1 021
Leverandørgjeld	50 614	34 615
Sum kortsiktig gjeld	52 601	35 635
Sum gjeld	52 703 804	53 403 454
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	131 792 778	131 744 333



Organisasjonsnr: 982 466 369
ØVRE STEENSGAARDEN 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 2023

0608 Øvre Steensgaarden Brl 27.april kl. 18.00 hos Baker Hansen.





Til andelseierne i Øvre Steensgaarden Brl

Velkommen til generalforsamling, 27.april 2023 kl. 18.00 hos Baker Hansen, Adamstuen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Steensgaarden Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Øvre Steensgaarden Brl
avholdes 27.april 2023 kl. 18.00 hos Baker Hansen, Adamstuen.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styret tar opp igjen arbeidet med å fornye bakgården
- B) Ventilasjonen i borettslaget

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 9.3.2023

Styret i Øvre Steensgaarden Brl

Clara Chang Geir V Johansen Mathis Røe

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Clara Chang	Stensgata 36 A
Styremedlem	Geir V Johansen	Stensgata 34
Styremedlem	Mathis Røe	Stensgata 36 A
Varamedlem	Åse Tangen Kemp	Stensgata 34
Varamedlem	Isabelle Ophof	Stensgata 36 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Einar Engen	Stensgata 34
Inger Marie Froyn	Stensgata 36 A
Oddvar Kemp	Stensgata 34

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 Øvre Steensgaarden Brl

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

216 202

Første innflytting skjedde i 2002. Tomten ble kjøpt i 2002.

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

Øvre Steensgaarden Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har i inneværende styreperiode avholdt åtte styremøter og hatt et tett samarbeid i periodene mellom møtene. Grunnet flytting har det i perioden vært endringer i styrets sammensetning.

- Styret igangsatte et prøveprosjekt med OBOS-nøkkel. Dette ble gjennomført som planlagt. Vi har fått gode tilbakemeldinger på OBOS-nøkkel og har derfor besluttet at vi skal fortsette å ha OBOS-nøkkel som en permanent løsning inntil videre.
- Styret har besørget at det foretas vedlikeholdsarbeid av heisene i begge oppganger for å sikre en forlenget levetid.
- Støttemuren i bakgården vår har behov for vedlikehold. Styret har benyttet tid på dialog med naboen for å få løst saken i minnelighet.
- Styret har gjennomført årlig HMS-runde, utført årlig kontroll av brannvarslingsanlegget.
- Styret har fulgt opp interne og eksterne saker, herunder i forbindelse med naboklager, vannlekkasje, tyveri m.m.
- Styret har meldt inn skadesaker til If forsikring.
- Styret har vurdert og innhentet tilbud på postkassesikring og postkasser.
- Styret har vurdert og innhentet tilbud på nytt låssystem i borettslaget.
- Styret har vurdert og innhentet tilbud på gartnerarbeid i bakgården.
- Styret utarbeidet de 20 bud i forbindelse med 20 års markeringen av borettslaget.
- Styret har innhentet tilbud for reparasjon av vanninntrenging i garasjeanlegget.
- Styret har inngått avtale med Elaway - skifte av administrasjon av EI-bil ladeanlegget i borettslaget.
- Det ble gjennomført dugnad i mai med godt oppmøte. Styret takker for innsatsen og bidraget til et godt bomiljø.



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.

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 2022 ble det foretatt kr 0 i innbetalinger på IN-ordningen.

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 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 540 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. 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 strømsøtten 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 Øvre Steensgaarden Brl.

Lån

Øvre Steensgaarden Brl har 1 lån i Obos Boligkreditt AS (IN-lån), flytende rente, annuitetslån, løpetid til 2032. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % i 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.



Til generalforsamlingen i Øvre Steensgaarden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Steensgaarden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 21. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2022	2021	2022	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 320 280	1 866 695	1 320 280	1 303 900
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		748 095	238 898	771 050	676 300
Tilbakeføring av avskrivning	13	18 943	19 819	20 000	20 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-783 085	-805 132	-822 000	-762 000
Innsk. øremerk. bankkto		-333	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-16 380	-546 415	-30 950	-65 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 303 900	1 320 281	1 289 330	1 238 200
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 356 501	1 355 916		
Kortsiktig gjeld		-52 601	-35 635		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 303 900	1 320 281		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 043 038	982 908	972 312	1 089 996
Innkrevde felleskostnader	2	1 962 716	1 859 928	1 962 688	2 174 004
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 005 754	2 842 836	2 935 000	3 264 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 150	-15 510	-21 150	-17 000
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-120 000
Avskrivninger	13	-18 943	-19 819	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-8 250	-6 170	-6 000	-7 000
Andre honorarer		-40 000	0	-40 000	0
Forretningsførerhonorar		-115 835	-113 010	-116 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-13 851	-5 501	-8 000	-8 000
Kontingenter		-12 400	-12 400	-12 400	-12 400
Drift og vedlikehold	7	-429 776	-934 855	-400 000	-540 000
Forsikringer		-135 385	-123 553	-130 000	-150 000
Kommunale avgifter	8	-523 309	-480 245	-521 400	-661 800
Energi/fyring		-80 903	-101 603	-72 000	-72 000
TV-anlegg/bredbånd		-351 400	-361 936	-372 000	-372 000
Andre driftskostnader	9	-144 859	-144 166	-180 000	-168 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 006 062	-2 428 767	-2 008 950	-2 269 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		999 692	414 069	926 050	994 300
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		999 692	414 069	926 050	994 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 356	2 605	2 000	10 000
Finanskostnader	11	-259 953	-177 776	-157 000	-328 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-251 597	-175 171	-155 000	-318 000
ÅRSRESULTAT		748 095	238 898	771 050	676 300
Overføringer:					
Til annen egenkapital		748 095	238 898		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	130 360 000	130 360 000
Andre varige driftsmidler	13	9 474	28 417
Miljøbankkonto, øremerket		66 802	0
SUM ANLEGGSMIDLER		130 436 276	130 388 417
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		127 243	119 495
Andre kortsiktige fordringer	14	4 685	1 638
Driftskonto OBOS-banken		164 774	122 585
Sparekonto OBOS-banken		1 059 800	1 112 197
SUM OMLØPSMIDLER		1 356 501	1 355 916
SUM EIENDELER		131 792 778	131 744 333
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 62		6 200	6 200
Annen egenkapital	15	79 082 773	78 334 678
SUM EGENKAPITAL		79 088 973	78 340 878
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 533 934	9 317 019
Borettsinnskudd	17	36 980 800	36 980 800
Annen langsiktig gjeld	18	7 070 000	7 070 000
Avsetning bomiljøtiltak		66 469	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		52 651 203	53 367 819
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		50 614	34 615
Påløpte renter		1 987	1 021
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 601	35 635
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 792 778	131 744 333
Pantstillelse		130 353 800	130 353 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 9.3.2023

Styret i Øvre Steensgaarden Borettslag

Clara Chang /s/

Geir V Johansen /s/

Mathis Røe /s/

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

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres 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 inntredesrett 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	1 514 952
Bredbånd	229 896
Garasje	104 040
Eiendomsskatt	83 048
Nedbetaling lader garasjeplass	30 780
Kapitalkostnader på IN-lån	1 013 979
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	29 059
Overført til kapitalkostnader	-1 043 038
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 962 716

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 110 000. To styremedlemmer har også mottatt ekstra honorar for til sammen kr 40 000. I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader. Styreleder har også fått dekket fly og hotellopphold for kr 2 265 for deltagelse på styrelederseminar

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 851
SUM KONSULENTHONORAR	-13 851

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

Drift/vedlikehold bygninger	-22 505
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 212
Drift/vedlikehold heisanlegg	-293 813
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 877
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 022
Kostnader dugnader	-2 348
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-429 776

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-83 085
Vann- og avløpsavgift	-278 055
Renovasjonsavgift	-162 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-523 309

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-2 000
Driftsmateriell	-573
Vaktmestertjenester	-124 830
Andre fremmede tjenester	-1 030
Kontor- og datarekvisita	-229
Trykksaker	-11
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Telefon, annet	-3 285
Porto	-200
Reisekostnader	-2 265
Bank- og kortgebyr	-2 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 859

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	420
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 936
SUM FINANSINNTEKTER	8 356

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-259 953
SUM FINANSKOSTNADER	-259 953

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

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

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.216/bnr.202

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Kostpris	75 172	
Avskrevet tidligere	-52 620	
Avskrevet i år	-15 034	
		7 518
Sysselgarasje		
Tilgang 2018	19 546	
Avskrevet tidligere	-13 682	
Avskrevet i år	-3 909	
		1 955
Sykkelskur		
Kostpris	32 997	
Avskrevet tidligere	-32 996	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		9 474
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-18 943

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	4 685
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 685

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	62 537 526
Egenkapital fra IN tidligere	56 935 849
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-40 390 602
SUM ANNEN EGENKAPITAL	79 082 773

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

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25

% . Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2002	-86 303 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 050 132	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	783 085	
Nedbetalt tidligere, IN	56 935 849	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-8 533 934

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-8 533 934**

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002 -36 980 800

SUM BORETTSINNSKUDD **-36 980 800****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer -7 070 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-7 070 000****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 980 800
Pantelån	9 317 019
Beregnete IN-forpliktelser	16 545 247
TOTALT	62 843 066

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

Bygninger	130 360 000
TOTALT	130 360 000



INNKOMNE FORSLAG

A) Styret tar opp igjen arbeidet med å fornye bakgården

Innsendt av Elisabeth Arnet, Stensgata 34

Bakgrunn/begrunnelse:

Etter min mening gir bakgården et litt for sterkt inntrykk av bark og betong. For eksempel er hele området langs muren i nr 34 et eneste stort barkområde. Derfor tok jeg i fjor initiativ overfor styret for å se om vi kunne gjøre bakgården mer frodig. Styret tok ballen og satte i gang et forarbeid, der det også var kontakt og møter med landskapsarkitekt/gartner for innspill til gode løsninger som skulle passe forholdene i akkurat vår bakgård.

Men styremedlemmet som engasjerte seg i saken og hadde en fin prosess i gang, trakk seg ut av styret på grunn av flytting, og styret vedtok å ikke gå videre med saken. Jeg synes det er viktig at den påbegynte prosessen fortsetter. Med et nytt styre er det lett at «gamle» saker kan forsvinne ut av fokus, så jeg mener vedtaket er viktig slik at vi kan fortsette arbeidet med å få en frodig, fargerik, lettstelt og innbydende bakhage. Vi kan jo se på det som en forsinket 20-års jubileumsgave til oss alle.

Forslag til vedtak:

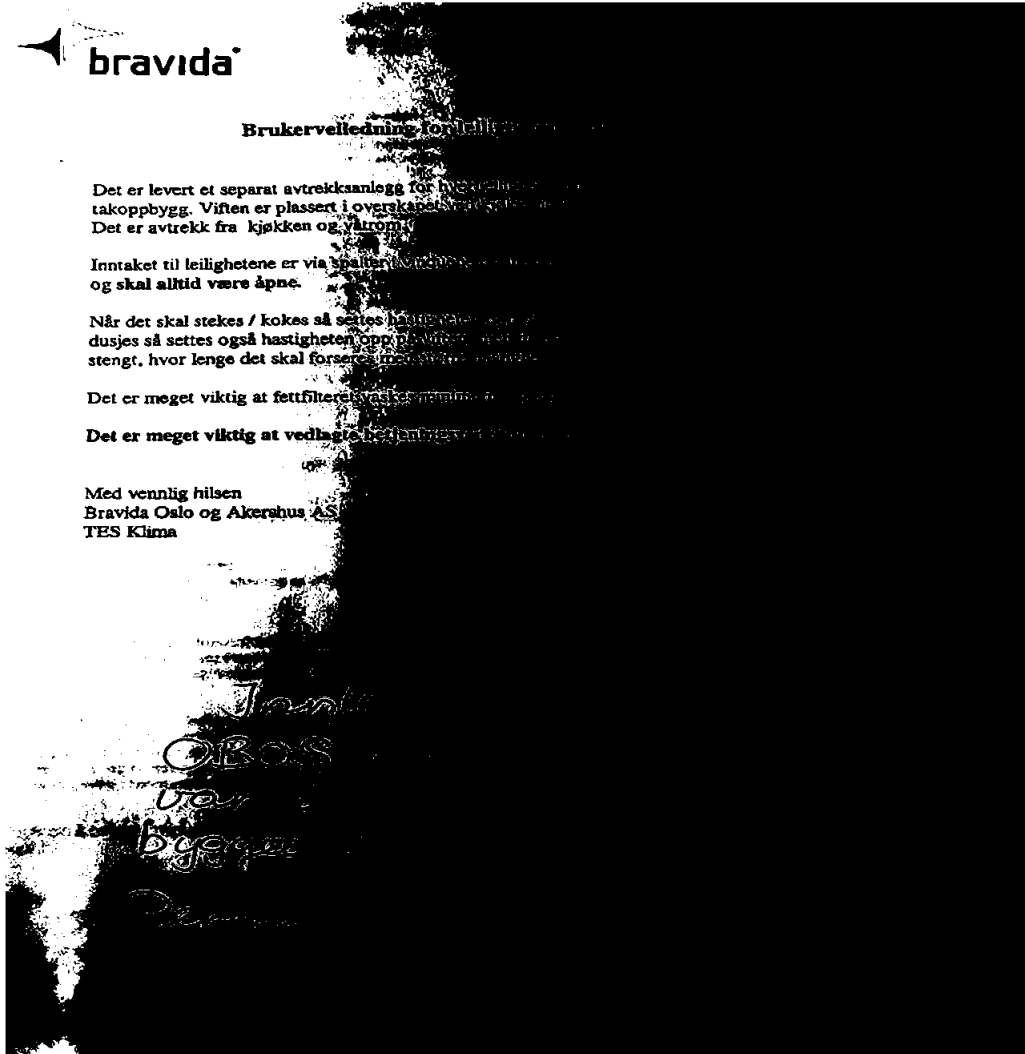
Styret tar opp igjen arbeidet med å fornye bakgården. Styret vurderer om det skal nedsettes en arbeidsgruppe som åpner for deltagelse også for beboere som ikke er i styret.

VEDTAK:

B) Ventilasjonen i borettslaget

Innsendt av Sissel Redse Jørgensen

Jeg viser til vedlegg fra OBOS megler -perm (se neste side):



Begrunnelse: Etter å ha snakket med flere beboere, kommer det frem at viftesystemet enten fungerer dårlig eller ikke fungerer i det hele tatt. En beboer oppdaget etter innflytting at luftekanalen mellom kjøkken og bad var murt igjen. Prinsippet er at ventiler alltid skal være åpne (se vedlegg fra OBOS perm). Dersom dette ikke overholdes vil ikke det felles ventilasjonssystemet fungere optimalt. Dert fungerer dårligere jo høyere opp i etasjene leilighetene er.

Det er følgelig svært viktig at denne informasjonen blir formidlet til nye beboere.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter firma/person til å inspisere ventilasjonssystemet i alle 62 leiligheter i borettslaget.

VEDTAK:



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Oddvar Kemp Stensgata 34

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Elisabeth Arnet Stensgata 34

Kristin Breive Oma Stensgata 36 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Geir V. Johansen Stensgata 34

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Sissel Redse Jørgensen Stensgata 36 A

Markus Malum Kim Stensgata 34

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Oddvar Kemp Stensgata 34

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Geir V. Johansen Stensgata 34

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Åse Tangen Kemp Stensgata 34

Einar Engen Stensgata 34

Inger Marie Froyn Stensgata 36 A

I valgkomiteen for Øvre Steensgaarden Brl
Oslo, 28.03.2023

Einar Engen /s/

Inger Marie Froyn /s/

Oddvar Kemp /s/



Annent informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 1674255. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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 **30.5. og 30.11.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Større vedlikehold og rehabilitering

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



0608 Øvre Steensgaarden Brl

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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