

Til andelseiere i Stenbråten Borettslag



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2020

Årsmøtet starter og lukkes:

- Møtet åpnes torsdag 14. mai 2020
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er fredag 22. mai 2020

Alle vil motta innkallingen i papir, de som har samtykket til digital kommunikasjon mottar også innkallingen på e-post. Alle vil motta en SMS med lenke til møtet.

Litt om bakgrunnen og hvordan generalforsamlingen gjennomføres digitalt?

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at digital plattform er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren. For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i Stenbråten Borettslag bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Alle vil motta innkallingen i papir, de som har samtykket til digital kommunikasjon mottar også innkallingen på e-post. Alle vil motta en SMS med lenke til møtet.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse for borettslaget og avgir din stemme.

Årsmøtet starter og lukkes:

- Møtet åpnes torsdag 14. mai 2020
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er fredag 22. mai 2020

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Har vi ikke registrert ditt mobiltelefonnummer kan dette gjøres på to måter
 - Du kan du logge deg inn med BankID og registrere mobilnummeret
 - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende en mail til obos@obos.no, så registrerer vi det.
 - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på Vibbo.no å delta

Analog deltagelse (gjelder de som mottar papirversjonen)

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer stemmeseddelen som er tatt inn bakerst i innkallingen til styret innen årsmøtet avsluttes.

Hvem kan stemme

- Det er kun én stemme pr. andel.

Hjelp oss å holde deg informert:

Hjelp oss å holde deg informert ved å gå til vibbo.no, og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon, og at vi kan sende deg varsler på e-post og SMS. For å sikre at viktig informasjon kommer frem under den pågående krisen vil styret kunne sende SMS til alle beboere, uavhengig av varslingsinnstillinger og digitalt samtykke. På Vibbo er det også enkelt å kontakte oss i styret, hvis du skulle ha spørsmål om situasjonen i tiden fremover.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Stenbråten Borettslag åpnes torsdag 14. mai 2020.
Møtet gjennomføres digitalt, men det er også mulig å stemme analogt.
Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og årsregnskap.**

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på.

2. Valg av protokollvitner

Det foreslås å velge to eiere til å signere protokollen. Jan Tore Wolff-Løland og Tore Granlund har sagt seg villige og foreslås valgt.

3. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse til det sittende styre foreslås satt til kr 130 000.
(dette er det samme som i fjor)

4. Årsrapport og årsregnskap for 2019

a. Årsrapport og årsregnskap for 2019

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2019 foreslås godkjent.

b. Overføring av årets resultat

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen

Det stemmes over a. og b. samlet.

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2019 samt forslag om overføring av årets resultat til egenkapitalen foreslås godkjent.

5. Forslag fra Inger Marie Knapkøien, se side 21

1. Dørlås til dør inn til heis inn i blokken med UNLOC app (dette er VÅR inngang til blokken).
2. Legge gulvplank som i de øvrige etasjene på det betongdekket som er her nede.
3. Plante mere hengende planter på den stygge betongmuren på baksiden her. Se styrets innstilling på side 21. Styret foreslår at styrets innstilling tas til etterretning.

Valg – Se valgkomiteens innstilling på side 22.

6. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Valgkomiteen foreslår Erik Sørensen som delegert og Britt Sølvi Denstad som vara.

7. Valg av valgkomité for 1 år

Valgkomiteen foreslår at Hans Petter Harstad Antonsen, Unn Gøril Langseth Marianne Hanssen velges.

8. Valg av tillitsvalgte**Valg av 1 styremedlem for 2 år**

Valgkomiteen foreslår at Britt Sølvi Denstad velges.

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen foreslår at Tom Henning Hansen og Ingar Nilsen velges.

Oslo, 17. mars 2020
Styret i Stenbråten Borettslag

Erik Sørensen /s/

Øivind Brandt /s/
Pål Thorkildsen /s/

Britt Sølvi Denstad /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Sørensen	Marta Steinsviks Vei 8 B
Nestleder	Øivind Brandt	Marta Steinsviks Vei 6 B
Styremedlem	Britt Sølvi Denstad	Marta Steinsviks Vei 14 B
Styremedlem	Pål Thorkildsen	Marta Steinsviks Vei 12 A
Varamedlem	Tom Henning Hansen	Marta Steinsviks Vei 8 B
Varamedlem	Ingar Nilsen	Marta Steinsviks Vei 14 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Deleger	Erik Sørensen	Marta Steinsviks Vei 8 B
Varadelegert	Britt Sølvi Denstad	Marta Steinsviks Vei 14 B

Valgkomiteen

Hans Petter Harstad Antonsen	Marta Steinsviks Vei 6 A
Marianne Hanssen	Marta Steinsviks Vei 6 B
Unn Gøril Langseth	Marta Steinsviks Vei 14 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Stenbråten Borettslag

Borettslaget består av 76 andelsleiligheter.

Stenbråten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993469742, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

- Marta Steinsviks V 6
- Marta Steinsviks V 8
- Marta Steinsviks V 12
- Marta Steinsviks V 14

Gårds- og bruksnummer: 180 587

Første innflytting skjedde i 2009. Tomten, kjøpt i 2009 er på 6 320 m². Borettslaget har felles uteareal med småhusene som har gnr. 180 bnr. 590.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Stenbråten Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 5 300 104.

Dette er kr 71 104 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvik under kapitalkostnadene. Årsaken er at det er foretatt nedbetaling innenfor IN-ordningen i perioden.

Andre inntekter består av viderefakturering til Rudshagen Borettslag og fakturering av bestilte nøkler til beboere. Se note 3 for spesifisering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 3 054 440.

Dette er kr 188 440 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt mer enn budsjettet til 1) «Drift og vedlikehold» og 2) «Konsulentonorar».

Posten 3) «Styrehonorar» ligger også over budsjett. Alle øvrige kostnader ligger under budsjett.

Årsaken til avvikene er:

- 1) At det ikke var budsjettet med nye målere. Installasjonen ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling avholdt 6. juni 2019.
- 2) At det ikke var mulig å stipulere eksakte tall for advokatomkostninger. Advokatbistand er benyttet i forbindelse med reklamasjonssaken på svalgangene. Det antas at vi vil få refusjon på rettshjelpsdekningen under borettslagets forsikring, men vi har i skrivende stund ikke fått bekreftet dekhvor mye som dekkes.
- 3) Styrehonorar er utbetalt i henhold til vedtak fattet i ordinær generalforsamling. I vedtaket fremkom at styremiddag kommer i tillegg.

Finansinntekter / Finanskostnader

Disse er omtrent som budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 2 211 227 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

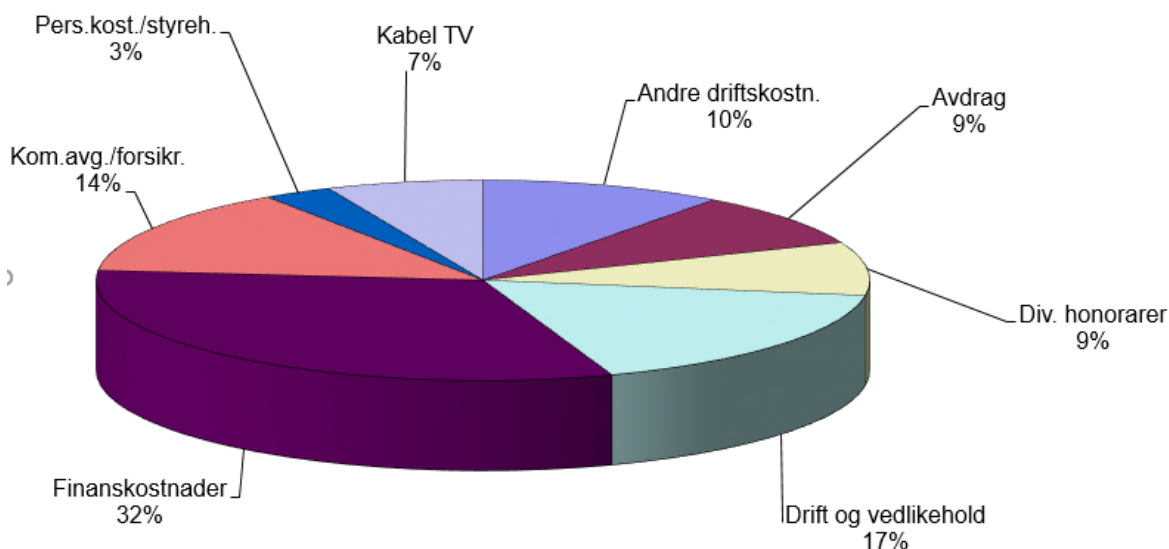
I løpet av 2019 ble det innbetalt kr 1 590 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 621 227.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 2 415 274 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kostnadsdiagram - Stenbråten borettslag 2019



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800 000 som omfatter løpende vedlikehold. Det er ikke budsjettetert med utbedring av svalganger da totalkostnadene i skrivende stund ikke er kjent.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med ca 9,4 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stenbråten Borettslag.

Lån

Stenbråten Borettslag har ett lån i OBOS Banken til flytende rente 2,50 % nominell (2,53% effektiv).

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

Styret har fokus på å forhandle frem gunstigst mulig rente.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Fra 01.01.2020 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 116 983

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

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 2020.

Driften i 2020 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Stenbråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stenbråten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 24. mars 2020

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 241 668	1 588 705	2 241 668	2 415 274
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 211 227	1 430 463	921 000	1 417 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-447 621	0	-488 000	-1 072 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 590 000	-777 500	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		173 606	652 963	433 000	345 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 415 274	2 241 668	2 674 668	2 760 274
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 515 997	2 680 482		
Kortsiktig gjeld		-100 723	-438 814		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 415 274	2 241 668		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 091 840	1 464 481	2 032 000	2 850 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 196 560	3 198 004	3 197 000	3 197 000
Innbetalinger		6 194	0	0	0
Andre inntekter	3	5 510	24 922	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 300 104	4 687 407	5 229 000	6 047 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 665	-15 564	-16 000	-19 000
Styrehonorar	5	-130 000	-110 000	-110 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-5 125	-5 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-114 015	-111 130	-115 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-321 554	-30 168	-115 000	-50 000
Kontingenter		-15 200	-15 200	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-883 005	-654 486	-650 000	-800 000
Forsikringer		-146 315	-136 510	-147 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-575 408	-528 382	-580 000	-625 000
Energi/fyring	10	-135 990	-222 411	-290 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-337 249	-324 329	-360 000	-347 000
Andre driftskostnader	11	-372 913	-427 905	-460 000	-435 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 054 440	-2 581 084	-2 866 000	-2 856 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 245 664	2 106 323	2 363 000	3 191 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 590 000	777 500	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 835 664	2 883 823	2 363 000	3 191 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 782	11 244	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-1 644 219	-1 464 605	-1 547 000	-1 779 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 624 437	-1 453 361	-1 542 000	-1 774 000
ÅRSRESULTAT		2 211 227	1 430 463	821 000	1 417 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 211 227	1 430 463		

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	200 025 000	200 025 000
Tomt		6 400 000	6 400 000
Andre varige driftsmidler	15	50 000	50 000
SUM ANLEGGSMIDLER		206 475 000	206 475 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		26 552	275
Kortsiktige fordringer	16	169 144	171 356
Energiavregning	20	138 833	218 803
Driftskonto OBOS-banken		9 967	78 371
Sparekonto OBOS-banken		2 171 501	2 211 677
SUM OMLØPSMIDLER		2 515 997	2 680 482
SUM EIENDELER		208 990 997	209 155 482
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 76 * 5 000		380 000	380 000
Annen egenkapital	17	75 032 895	72 821 668
SUM EGENKAPITAL		75 412 895	73 201 668
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	71 549 879	73 587 500
Borettsinnskudd	19	61 927 500	61 927 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		133 477 379	135 515 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		61 822	349 682
Påløpte renter		9 801	8 468
Annen kortsiktig gjeld	21	29 100	80 664
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 723	438 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		208 990 997	209 155 482

Pantstillelse	22	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17. mars 2020
Styret i Stenbråten Borettslag

Erik Sørensen /s/

Øivind Brandt /s/
Pål Thorkildsen /s/

Britt Sølvi Denstad /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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 andelseiernes 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 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	2 914 992
Bredbånd	263 568
Garasje	18 000
Kapitalkostnader på IN-lån	2 039 322
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	52 518
Overført til kapitalkostnader	-2 091 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 196 560

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert Rudshagen Borettslag	4 475
Salg av nøkler	1 034
SUM ANDRE INNTEKTER	5 510

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 497
Kantinekostnader	-168
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 665

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 2018/2019, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 8 169, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-321 554
SUM KONSULENTHONORAR	-321 554

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 678
Drift/vedlikehold VVS	-244 020
Drift/vedlikehold elektro	-17 384
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-132 689
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 562
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-31 477
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 200
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 031
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 688
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-277 068
Egenandel forsikring	-28 000
Kostnader dugnader	-8 209
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-883 005

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-341 390
Renovasjonsavgift	-234 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-575 408

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-124 780
Fjernvarme	-11 210
SUM ENERGI / FYRING	-135 990

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 031
Container	-10 075
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-98
Verktøy og redskaper	-7 935
Telefon-/kontormaskiner	-265
Driftsmateriell	-9 925
Lyspærer og sikringer	-5 150
Vaktmestertjenester	-49 028
Renhold ved firmaer	-163 283
Snørydding	-56 348
Andre fremmede tjenester	-16 538
Kontor- og datarekvisita	-6 549
Trykksaker	-1 222
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 299
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 169
Andre kontorkostnader	-2 425
Telefon, annet	-21 402
Porto	-1 260
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 368
Bank- og kortgebyr	-2 493
Velferds kostnader	-3 053
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-372 913

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	484
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 279
Andre renteinntekter	19
SUM FINANSINNTEKTER	19 782

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 644 219
SUM FINANSKOSTNADER	-1 644 219

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	200 025 000
SUM BYGNINGER	200 025 000

Tomten er kjøpt

Gnr.180/bnr.587

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	50 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	50 000

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	60 609
Finansavregning	22 112
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	86 423
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	169 144

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 983 640
Egenkapital fra IN tidligere	70 910 000
Egenkapital fra IN 2019	1 590 000
Reduksjon EK fra IN	-450 745
SUM ANNEN EGENKAPITAL	75 032 895

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: 18**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS, lån 1OB928 49909

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.8.2019.

Renter 31.12: 3,95 %, løpetid 50 år

Opprinnelig 2009	-144 497 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	447 621
Nedbetalt tidligere, IN	70 910 000
Nedbetalt i år, IN	1 590 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-71 549 879
-----------------------------------	--------------------

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-61 927 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-61 927 500

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-365 136
SUM INNETEKTER	-365 136

KOSTNADER

Administrasjon	81 416
Fjernvarme	448 601
SUM KOSTNADER	530 017

Uoppgjorte avregninger	-26 048
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	138 833
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt honorar OBOS	-29 100
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-29 100

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	61 927 500
Pantelån	71 549 879
Beregnete IN-forpliktelser	72 049 255
TOTALT	205 526 634

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	200 025 000
Tomt	6 400 000
TOTALT	206 425 000

FORSLAG FRA INGER MARIE KNAPKØIEN

Ønsker å komme med tre forslag til generalforsamling.

- 1.Dørlås til dør inn til heis inn i blokken med UNLOC app (dette er VÅR inngang til blokken)
- 2.Legge gulvplank som i de øvrige etasjene på det betongdekket som er her nede.
3. Plante mere hengende planter på den stygge betongmuren på baksiden her

Med vennlig hilsen

Inger Marie Knapkøien
Marta Steinsviksvei 14 B
1283 Oslo

Styrets innstilling:

- 1) UNLOC lås på bakdører ble montert i uke 12.
- 2) Denne delen av bygget (gjelder alle 4 hus) er overlevert slik den ser ut og har ingen mangler (skader) som svalgangene i de andre etasjene har. Styret innstiller på vanlig vedlikehold med fjerning av eventuell grønske.
- 3) Styret vedtok høsten 2019 å plante 4 villvin (hengende planter), dette utføres sesongen 2020.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder er ikke på valg.

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Øivind Brandt	Marta Steinsviks vei 6 B
Pål Thorkildsen	Marta Steinsviks vei 12 A

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Britt Sølvi Denstad	Marta Steinsviks vei 14 B
---------------------	---------------------------

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Tom Henning Hansen	Marta Steinsviks vei 8 B
2. Ingar Nilsen	Marta Steinsviks vei 14 B

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Erik Sørensen	Marta Steinsviks vei 8 B
---------------	--------------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Britt Sølvi Denstad	Marta Steinsviks vei 14 B
---------------------	---------------------------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Hans Petter Harstad Antonsen	Marta Steinsviks vei 6 A
Unn Gøril Langseth	Marta Steinsviks vei 14 B
Marianne Hanssen	Marta Steinsviks vei 6 B

I valgkomiteen for Stenbråten Borettslag

25.02.2020

Hans Petter Harstad Antonsen /s/

Marianne Hanssen /s/

Unn Gøril Langseth /s/

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 10 styremøter i perioden samt regnskapsmøte med forretningsfører OBOS.

Styrets leder og varamedlem Ingar Nilsen har i samarbeid med advokat jobbet kontinuerlig mot OBOS Nye Hjem, for å få aksept for reklamasjon på våre svalgang gulv. Vi har etter nesten 1,5 års kamp, kommet til forlik med OBOS Nye Hjem i saken.

Hovedsakene har vært:

- Den daglige drift av Stenbråten Borettslag.
- Fortløpende vedlikehold av borettslaget.
- Jobbet kontinuerlig med tvistesak overfor OBOS Nye Hjem angående fuktproblemer på svalgang gulvene.
- Utskifting av alle lysarmaturer til Led lys i garasjer.
- Implementert ny hjemmeside «Vibbo.no» for Stenbråten Borettslag
- Blitt med i pilotprosjekt på «OBOS Nøkkel» digital nøkkel.
- Inngått ny avtale med Telenor (Canal Digital)
- Har skiftet energimålere og gått over til månedlig automatisk avlesning med fakturering via BKK.
- Inngått ny serviceavtale med «Kone Heis»
- Oppfølging av sommer og vintervedlikehold.
- Møter med diverse leverandører.

Styret

Styrets medlemmer treffes på sin bostedsadresse, e-post stenbraten@styrerommet.net

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Stenbråten Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmestergruppen.

Dersom den enkelte eier bestiller tjenester fra Vaktmestergruppen uten avtale med styret må beboer påregne å betale for dette selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdstjenesten om renhold av fellesarealene.

Parkering

Alle boligene har egen parkeringsplass i kjeller. Gjesteparkeringen skal ikke benyttes fast av beboere.

Nøkler /skilt / garasjeåpnere

Systemnøkler, skilt til postkasse og ringetablå og garasjeåpnere bestilles ved henvendelse til styret.

Individuelle målere for fjernvarme og varmt vann

Det er installert individuelle målere for fjernvarme og varmt vann i alle boliger. Den enkelte mottar separat månedlig faktura fra BKK.

Ved flytting må det gis melding til BKK Energitjenester sånn at de får foretatt måleravlesning. Melding ringes inn på telefon 55 12 70 00 eller sendes til e-post: energitjenester@bkk.no. Se borettslagets nettside www.vibbo.no for mer informasjon.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598246. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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 Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.4** og **30.10** 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 garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Stenbråten Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Nye energimålere - individuell avregning	I ekstraordinær generalforsamling avholdt 6. juni 2019 ble det besluttet å skifte ut energimålerne og gå over til nytt avregningssystem med månedlige avregninger. Oppstartdato av nytt system er anslått til 4./5. september, ved flytting må nye rutiner følges, se borettslagets nettside for informasjon eller kontakt styret.
2019	Nye LED armatur i garasjen	
2018 - 2019	Konstatert fuktsader på svalganger	Håndteres som en reklamasjon, jobbes med saken.
2018	Skiftet vifter baderomsavtrekk	I alle 4 blokker.
2018	Tilrettelagt for lademulighet i garasjen	Tilrettelegging for enklere montering av ladekontakter i garasjer.
2017	Østveggene og leveggene ble malt	
2017	Nye lamper i slusegangene og i foajeen	
2017	Skiftet batteripakker i alle nød/ledelys	
2017	Skiftet samtlige låskasser i svalgangene	
2017	Montert ledelys i alle etasjer	Disse tennes ved strømbrudd. Det var bare montert fra første etasje og ned fra før.
2016	Skiftet lysarmaturer foran heiser	Alle lysarmaturer foran heiser skiftet til Led med bevegelsessensor
2016	Malt innvendige trappeopptrinn	Samtlige innvendige trappeopptrinn malt
2015	Utvendig overflatebehandling av alle hus	
2013	Flislagt inngangspartier alle 4 hus	og lagt varmekabler
2011 - 2012	Montert dørautomatikk på ytterdører	blokk A, B, C og D.

Deltagelse på digital generalforsamling 2020

Din (analoge) stemme gir du her (det er 2 sider)

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes 14. mai 2020 og er åpent for avstemming i 8 dager, **siste dato for avstemming er 22. mai 2020.**

Selskapsnummer: 650 Selskapsnavn Stenbråten Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner

Det foreslås å velge to eiere til å signere protokollen. Jan Tore Wolff-Løland og Tore Granlund har sagt seg villige og foreslås valgt. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 130 000.

(dette er det samme som i fjor)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Årsrapport og årsregnskap for 2019

a. Årsrapport og årsregnskap for 2019

b. Overføring av årets resultat

Det stemmes over a. og b. samlet.

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2019 samt forslag om overføring av årets resultat til egenkapitalen foreslås godkjent.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Forslag fra Inger Marie Knapkøien

1. Dørlås til dør inn til heis inn i blokken med UNLOC app (dette er VÅR inngang til blokken).
2. Legge gulvplank som i de øvrige etasjene på det betongdekket som er her nede.
3. Plante mere hengende planter på den stygge betongmuren på baksiden her.

Styrets innstilling:

1. UNLOC lås på bakdører ble montert i uke 12.
2. Denne delen av bygget (gjelder alle 4 hus) er overlevert slik den ser ut og har ingen mangler (skader som svalgangene i de andre etasjene har. Styret innstiller å vanlig vedlikehold med fjerning av eventuell grønske.
3. Styret vedtok høsten 2019 å plante 4 villvin (hengende planter), dette utføres sesongen 2020.

Det stemmes over 1., 2. og 3 samlet. Styret foreslår at styrets innstilling tas til etterretning.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Valgkomiteen foreslår Erik Sørensen som delegert og Britt Sølvi Denstad som vara.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Valg av valgkomité for 1 år

Valgkomiteen foreslår at Hans Petter Harstad Antonsen, Unn Gøril Langseth Marianne Hanssen velges.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen foreslår 1 styremedlem som velges for 2 år og 2 varamedlemmer som velges for 1 år.

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem	Britt Sølvi Denstad (for 2 år)		
	Varamedlem	Tom Henning Hansen (for 1 år)		
	Varamedlem	Ingar Nilsen (for 1 år)		

Skjemaet legges i styreleder Erik Sørensens postkasse, Marta Steinsviks Vei 8 B, 1283 Oslo innen fristen slik at din deltagelse blir registrert