



Årsmøte 2022

Stavangergata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2. mai - 5. mai 2022

Velkommen til årsmøte i Stavangergata 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:

Avstemningen åpner 2. mai kl. 09:00 og lukker 5. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/90>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Stavangergata Borettslag

Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder for den digitale generalforsamling foreslås Stein Jelstad

Forslag til vedtak

Stein Jelstad, Obos, velges som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Nina Simonsen og Miriam H. Blåmoli er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagte årsrapport og årsregnskap.

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. 0090 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 340 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 340 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Thomas Gabler stiller som styreleder et år til, de andre faste styremedlemmene er valgt til 2023.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Gabler

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Agnieszka Almkhtar
- Lisbeth Solberg

- Nina Simonsen
-

Sak 7

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:

- Einar Mortenssønn Løken

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Andrii Grechukh
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Gabler	Bjølsen
Nestleder	Mari Langer Asland	Ulven
Styremedlem	Andrii Grechukh	Stavangergata 46 A
Styremedlem	Einar Mortenssønn Løken	Stavangergata 46 A
Varamedlem	Ioana Budau	Stavangergata 46 A
Varamedlem	Odd Bjørn Hjertø	Wessels Gate 2 A
Varamedlem	Nina Simonsen	Stavangergata 46 A
Varamedlem	Lisbeth Solberg	Stavangergata 46

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Einar Mortenssønn Løken	Stavangergata 46 A
Varadelegert	Andrii Grechukh	Stavangergata 46 A

Valgkomiteen

Jørn Ilje	Nordåssløyfa 20
Hong Zhang	Stavangergata 46

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Stavangergata Borettslag

Borettslaget består av 260 andelsleiligheter.

Stavangergata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 167 688, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Stavangergata 46 A og B

Gårds- og bruksnummer:

222 183

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten, kjøpt i 1985 er på 2 368 m².

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.

Stavangergata 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.

Styrets arbeid

Styrets hovedoppgave er å ivareta boligmassen, styre etter budsjett, sørge for et godt bomiljø og følge lover og avtaler. Vi har service- og rammeavtaler på alle driftsoppgaver og kontraktsoppfølging av avtalene er viktig for styret. Det er spesielt viktig at vi har gode avtaler for rørlegger- og elektrikertjenester. Vi er godt fornøyde med Rørleggersentralen og ElektroSivert som kjenner bygget veldig godt og gjennomfører serviceoppdrag. Videre har borettslaget avtale med Toma om bomiljøtjeneste. Toma går runde gjennom blokka hver natt og de kan tilkalles av beboere ved for eksempel støy og brudd på husordensreglene. Vi er lovpålagt og ha et fungerende HMS-system. Branntek AS er ny samarbeidspartner på brannvern, de kontrollerer alt brannslukningsutstyr, tester det sentrale brannsystemet og utarbeider brannvernrapporter.

Viktige utførte service- og vedlikeholdsoppdrag i siste styreperiode er termofotografering av alle elektroskap. Dette ble utført av M-Tek og rapporten viste ingen avvik. Kranene til radiatorsystemet i kjeller var gamle og disse ble derfor oppgradert til moderne oppleggskraner.

Vaktmester bruker dessverre fortsatt mye tid på å fjerne avfall fra fellesområdene i bygget og avfall som er plassert utenfor avfallskontainerne. Det er en minigjenbruksstasjon i Bentsebrugata 11 som tar imot avfall som ikke kan kastes i avfallskontainerne. Det er også mulig å be vaktmester kjøre bort avfall mot betaling. Vi setter også ut avfallskontainer 1-2 ganger pr år.

Vi minner igjen om at ventilen på veggen i leilighetene og ventilen over vinduene alltid må være i åpen posisjon for at luft skal komme inn. Om ventilene er stengt vil ikke ventilasjonssystemet fungere som det skal.

Et ryddig og trygt bomiljø er viktig for oss alle og vi ønsker å takke beboere som pynter opp i fellesområdene våre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 10 395 634.
Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra vaskeri.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 604 232.
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energipriser.

Resultat

Årets resultat på kr 2 893 986 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 123 643 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. På grunn av god likviditet ble det nedbetalt 1 million ekstra på lånet i 2021 (det samme ble gjort i 2020).

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 200 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 vil øke som en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stavangergata Borettslag.

Lån

Stavangergata Borettslag har 1 lån i Handelsbanken, flytende rente, løpetid til 2040.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Stavangergata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stavangergata Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.



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 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>.

Oslo, 24. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STAVANGERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 167 688, KUNDENR. 90

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 694 057	4 062 833	4 694 057	4 123 643
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 893 986	3 972 107	3 713 500	2 826 600
Tilbakeføring av avskrivning	16	13 899	15 682	12 000	14 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 478 299	-3 355 065	-2 490 000	-2 535 000
Red. annen langs. gjeld		0	-1 500	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-570 414	631 224	1 235 500	305 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 123 643	4 694 057	5 929 557	4 429 243

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 579 668	5 133 832
Kortsiktig gjeld	-456 025	-439 775
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 123 643	4 694 057

STAVANGERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 167 688, KUNDENR. 90

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 161 262	10 153 362	10 154 000	10 161 000
Andre inntekter	3	234 372	245 173	240 000	240 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 395 634	10 398 535	10 394 000	10 401 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 530	-31 310	-46 500	-48 000
Styrehonorar	5	-330 000	-310 000	-330 000	-340 000
Avskrivninger	16	-13 899	-15 682	-12 000	-14 000
Revisjonshonorar	6	-11 495	-9 545	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-240 215	-234 355	-240 000	-248 000
Konsulenthonorar	7	-89 835	-99 266	-120 000	-120 000
Kontingenter		-52 000	-52 000	-52 000	-52 000
Drift og vedlikehold	8	-1 368 337	-935 396	-1 100 000	-1 200 000
Forsikringer		-240 114	-237 948	-256 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-820 742	-810 477	-814 000	-843 400
Garasjer	10	-22 752	-39 960	-56 000	-24 000
Energi/fyring	11	-1 787 810	-798 974	-1 068 000	-1 790 000
TV-anlegg/bredbånd		-405 576	-405 576	-420 000	-375 000
Andre driftskostnader	12	-1 174 927	-1 233 301	-1 200 000	-1 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 604 232	-5 213 790	-5 724 500	-6 515 400
DRIFTSRESULTAT		3 791 402	5 184 745	4 669 500	3 885 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	7 813	18 915	6 000	6 000
Finanskostnader	14	-905 229	-1 231 553	-962 000	-1 065 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-897 416	-1 212 638	-956 000	-1 059 000
ÅRSRESULTAT		2 893 986	3 972 107	3 713 500	2 826 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 893 986	3 972 107		

STAVANGERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 167 688, KUNDENR. 90
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	81 218 729	81 218 729
Tomt		211 284	211 284
Andel anleggsmidler i fellesanlegg		5 000	5 000
Andre varige driftsmidler	16	23 414	37 313
SUM ANLEGGSMIDLER		81 458 427	81 472 326
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 449	140
Forskuddsbetalte kostnader		141 562	0
Driftskonto OBOS-banken		969 776	840 217
Sparekonto OBOS-banken		3 301 085	4 133 277
Sparekonto OBOS-banken II		165 797	160 198
SUM OMLØPSMIDLER		4 579 668	5 133 832
SUM EIENDELER		86 038 094	86 606 158
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 260 * 100		26 000	26 000
Opptjent egenkapital		29 143 258	26 249 272
SUM EGENKAPITAL		29 169 258	26 275 272
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	55 885 412	59 363 711
Borettsinnskudd	18	517 000	517 000
Annen langsiktig gjeld	19	10 400	10 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		56 412 812	59 891 111
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		96 411	434 423
Påløpte renter		5 206	5 352
Annen kortsiktig gjeld	20	354 408	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		456 025	439 775
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 038 094	86 606 158
Pantstillelse	21	83 774 800	73 574 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.3.2022

Styret i Stavangergata Borettslag

Thomas Gabler /s/

Andrii Grechukh /s/

Einar Mortenssønn Løken /s/

Mari Langer Asland/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 661 032
Internett	402 480
Garasje	96 000
Bod	15 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 175 262
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-14 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 161 262

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	170 203
Basestasjon tak leie	60 219
Nøkler	2 750
Skilt	250
Vaskekort	950
SUM ANDRE INNETEKTER	234 372

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-46 530
SUM PERSONALKOSTNADER	-46 530

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 330 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 495.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-51 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 139
Andre konsulenthonorarer, arkitekt	-7 696
SUM KONSULENTHONORAR	-89 835

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-359 959
Drift/vedlikehold VVS	-519 192
Drift/vedlikehold elektro	-237 144
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 867
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 317
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 458
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-100 527
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 338
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 163
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-373
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 368 337

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-426 120
Renovasjonsavgift	-394 622
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-820 742

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Leie garasjeplasser	-22 752
---------------------	---------

SUM KOSTNADER GARASJER	-22 752
-------------------------------	----------------

SUM GARASJER	-22 752
---------------------	----------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-210 977
------------------	----------

Fjernvarme	-1 576 833
------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-1 787 810
----------------------------	-------------------

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 985
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-54 480
-----------------------------	---------

Driftsmateriell	-37 437
-----------------	---------

Vaktmestertjenester	-484 767
---------------------	----------

Vakthold	-163 980
----------	----------

Renhold ved firmaer	-371 757
---------------------	----------

Snørydding	-6 028
------------	--------

Andre tjenester	-7 640
-----------------	--------

Kontor- og datarekvisita	-4 432
--------------------------	--------

Trykksaker	-505
------------	------

Andre kontorkostnader	-12 605
-----------------------	---------

Porto	-4 662
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-3 152
--------------------	--------

Velferdskostnader	-498
-------------------	------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 174 927
----------------------------------	-------------------

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 813
------------------------------------	-------

SUM FINANSINTEKTER	7 813
---------------------------	--------------

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-905 229
--	----------

SUM FINANSKOSTNADER	-905 229
----------------------------	-----------------

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1957	4 563 100
Tilgang 2009-2010	1 109 066
Tilgang 2017, nye leiligheter og bad	75 546 563
SUM BYGNINGER	81 218 729

Tomten ble kjøpt i 1986 Gnr.222/bnr.183 Bygningene er ikke avskrevet.

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Styretavle		
Tilgang 2018	21 400	
Avskrevet tidligere	-16 049	
Avskrevet i år	-5 350	1
Innskudd garasje		
Tilgang 1988	8 000	
Tilgang 1990	3 000	
Tilgang 2003	6 000	17 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	25 648	
Avskrevet tidligere	-10 686	
Avskrevet i år	-8 549	6 413
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	23 414	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-13 899	

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-72 368 022	
Nedbetalt tidligere	13 004 311	
Nedbetalt i år	3 478 299	-55 885 412
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-55 885 412	

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-440 800
Økt 2008	-7 700
Økt 2015	-68 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-517 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-4 400
Andre innskudd	-6 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-10 400

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-354 408
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-354 408

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	517 000
Pantelån	55 885 412
TOTALT	56 402 412

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

Bygninger	81 218 729
Tomt	211 284
TOTALT	81 430 013

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan tilskrives på følgende emailadresse; styret@stavangergata.no Se borettslagets nettsider på vibbo.no/stavangergata for ytterligere informasjon.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

Stavangergata Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo Renhold og Vedlikeholdservice AS som kan kontaktes på telefon 800 40 666. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Toma Security AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 22 20 70 00.

Renhold

Borettslaget har avtale med Gamle Oslo Servicesentral AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har 8 garasjeplasser som leies ut etter ventelister.

Nøkler/skilt

Nøkler/skilt kan bestilles hos styret.

Vaskeri

Fellesvaskeri ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Beboer trenger nøkkelbrikke for å komme seg inn til vaskeriet. Vaskeriet er en betaltjeneste. Vaskemaskin koster 15,- Tørketrommel 10,- pr vask/tørk. Beboere må benytte betalingskort fra Miele, som kan påfylles via internett.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 24535132. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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

Fjernvarme

Stavangergata Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Fjernvarme AS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Byttet stoppekraner i kjeller	
2019	Rens ventilasjonsanlegg	
2019	Ei-bil ladeanlegg garasjeplasser	
2017	Rehabilitering bunnledninger	
2016	Fasade rehabilitering	
2016	Nye vinduer 2.-7.etasje	
2016	Rehabilitering tak	
2015	Oppussing innvendige korridorer	
2015	Nye postkasser	
2015	5 nye andelsleiligheter	2.-6. etasje (tidligere vaskerier)
2015	9 nye andelsleiligheter	1.etasje A-oppgang.
2014	Bad/WC ferdigstilt	
2014	13 nye andelsleiligheter	1.etasje B-oppgang.
2013	Start bad/WC etablering	
2012	Elektrisk rehabilitering	
2012	Brannvarslingsanlegg installert	
2012	Nye porttelefoner	
2012	Overgang fjernvarme	
2011	Nye avfallsbrønner	
2011	Nye boder loft og kjeller	
2011	Nytt fellesvaskeri kjeller	
2010	Ny heis	
2010	Dører/branddører innstallert	
2009	Forprosjekt Obos Prosjekt	Bad/WC, fjernvarme, heis, 1.etasje, branddører, m.m.
2008	Nye gulvbelegg og postkasser	
2001	Maling av korridorer og trappeoppganger	
1991	Rehabilitering av fasadene	
1988	Utskifting av vinduer	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 2.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.05.22

Selskapsnummer: 90 **Selskapsnavn:** Stavangergata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Stein Jelstad, Obos, velges som møteleder

For

Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Nina Simonsen og Miriam H. Blåmoli er valgt.

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 340 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Thomas Gabler

Varamedlem (3 skal velges)

Agnieszka Almkhtar

Lisbeth Solberg

Nina Simonsen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Einar Mortenssønn Løken

Varadelegat (1 skal velges)

Andrii Grechukh

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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