



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 186 994
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 /
TRONDHEIMSVEIEN 163
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 687 447	2 753 792
Sum inntekter		2 687 447	2 753 792
Kostnader			
Lønnskostnad		110 677	102 690
Annen driftskostnad		2 596 304	3 134 016
Sum kostnader		2 706 981	3 236 706
Driftsresultat		-19 534	-482 914
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		213 145	183 593
Sum finansinntekter		213 145	183 593
Annen finanskostnad		429 231	342 841
Sum finanskostnader		429 231	342 841
Netto finans		-216 086	-159 247
Ordinært resultat før skattekostnad		-235 621	-642 161
Ordinært resultat etter skattekostnad		-235 621	-642 161
Årsresultat		-235 621	-642 161
Totalresultat		-235 621	-642 161
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-235 621	-642 161
Sum overføringer og disponeringer		-235 621	-642 161



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		30 000	30 000
Sum varige driftsmidler		30 000	30 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		5 549 451	6 475 655
Sum finansielle anleggsmidler		5 549 451	6 475 655
Sum anleggsmidler		5 579 451	6 505 655
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		150 275	35 234
Andre fordringer		79 488	508 298
Sum fordringer		229 763	543 531
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		425 550	611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		425 550	611
Sum omløpsmidler		655 312	544 142
SUM EIENDELER		6 234 764	7 049 797



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 204 627	3 969 006
Sum opptjent egenkapital		-4 204 627	-3 969 006
Sum egenkapital		-4 204 627	-3 969 006
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 217 626	10 196 229
Øvrig langsiktig gjeld		4 500	4 500
Sum annen langsiktig gjeld		10 222 126	10 200 729
Sum langsiktig gjeld		10 222 126	10 200 729
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 967	47 593
Leverandørgjeld		162 327	726 924
Annen kortsiktig gjeld		51 970	43 558
Sum kortsiktig gjeld		217 265	818 075
Sum gjeld		10 439 391	11 018 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 234 764	7 049 797



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467666

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 186 994
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 /
TRONDHEIMSVEIEN 163
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 977 186 994
SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 /
TRONDHEIMSVEIEN 163

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 687 447	2 753 792
Sum inntekter		2 687 447	2 753 792
Kostnader			
Lønnskostnad		110 677	102 690
Annen driftskostnad		2 596 304	3 134 016
Sum kostnader		2 706 981	3 236 706
Driftsresultat		-19 534	-482 914
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		213 145	183 593
Sum finansinntekter		213 145	183 593
Annen finanskostnad		429 231	342 841
Sum finanskostnader		429 231	342 841
Netto finans		-216 086	-159 247
Ordinært resultat før skattekostnad		-235 621	-642 161
Ordinært resultat etter skattekostnad		-235 621	-642 161
Årsresultat		-235 621	-642 161
Totalresultat		-235 621	-642 161
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-235 621	-642 161
Sum overføringer og disponeringer		-235 621	-642 161



Organisasjonsnr: 977 186 994
SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 /
TRONDHEIMSVEIEN 163

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 000	30 000
Sum varige driftsmidler		30 000	30 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		5 549 451	6 475 655
Sum finansielle anleggsmidler		5 549 451	6 475 655
Sum anleggsmidler		5 579 451	6 505 655
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		150 275	35 234
Andre fordringer		79 488	508 298
Sum fordringer		229 763	543 531
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		425 550	611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		425 550	611
Sum omløpsmidler		655 312	544 142
SUM EIENDELER		6 234 764	7 049 797
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 204 627	3 969 006
Sum opptjent egenkapital	-4 204 627	-3 969 006
Sum egenkapital	-4 204 627	-3 969 006
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 217 626	10 196 229
Øvrig langsiktig gjeld	4 500	4 500
Sum annen langsiktig gjeld	10 222 126	10 200 729
Sum langsiktig gjeld	10 222 126	10 200 729
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 967	47 593
Leverandørgjeld	162 327	726 924
Annen kortsiktig gjeld	51 970	43 558
Sum kortsiktig gjeld	217 265	818 075
Sum gjeld	10 439 391	11 018 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 234 764	7 049 797



Organisasjonsnr: 977 186 994
SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 /
TRONDHEIMSVEIEN 163

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

Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163

26. april 2023

Selskapsnummer: 5468





Velkommen til årsmøte i Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163

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

Dato for årsmøtet:

26. april 2023 kl. 18:30, Bjørn Stallares vei 1, lokalene i etasjen over Kiwi.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Bytte renholdsfirma
5. Avvikling av felles kabel-tv
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no (5468).pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 97 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 97 000.

Sak 4

Bytte renholdsfirma

Forslag fremmet av:

Madeleine V K Rønning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om å bytte renholdsfirma som tar trappeoppgangene. Til tross for at det står de kommer regelmessig så ser trappeoppgangen ofte skitne ut.

Forslag til vedtak

Bytte renholdsfirma som tar trappeoppgangene.

Sak 5

Avvikling av felles kabel-tv

Forslag fremmet av:

Madeleine V K Rønning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om å avvikle felles kabel-tv og bytte fra felles kabel-tv til felles internett abonnement. Forslaget er begrunnet med evt lite faktisk bruk av kabel-tv blant beboerne i forhold til felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Avvikle kabel-tv og bytte det ut med felles internett abonnement.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mette Julie Bull Strømnes	Barbra Rings Vei 4
Styremedlem	Lisbeth Vestheim	Bjørn Stallares Vei 5
Styremedlem	Tomine Vikse	Bjørn Stallares Vei 7
Varamedlem	Kamal Mursal Malik	Bjørn Stallares Vei 5
Varamedlem	Kirsti Skulberg	Kristine Bonneviens Vei 4

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller på e-post bjornstallaresvei3-9@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163

Sameiet består av 78 seksjoner.

Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977186994, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

83 154

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Oppfølging av reklamasjoner på balkonger. Det er oppdaget fukt som kommer inn i leilighetene under et par steder.
- Sanering av skjeggkre i sameiet. Det er oppdaget tilfeller i både Trondheimsveien 163 og Bjørn Stallares vei.
- Noen seksjonseiere har meldt fra om fukt/muggsopp i sine leiligheter. Årsaken kan være at Husordensreglene ikke er fulgt opp. Det er viktig at alle passer på at ventiler i yttervegger og avtrekk er åpne til enhver tid. Det bør stå varme på i alle rom om vinteren.
- Det ble avholdt dugnad 27. september med opprydding av bl. annet sykler.
- Et kjøleanlegg hos Kiwi var årsaken til et høyt vannforbruk vinteren 2021/22. Feilen ble utbedret.
- Det jobbes med å få bedre sirkulasjon av varmtvannet slik at man ikke må vente så lenge.
- Utsendelse av egenerklæringsskjema i forbindelse med HMS-arbeid. Skuffende få svarer på dette.
- Norsk Brannvern har vært på kontroll. Til tross for 2 oppmøter, er det mange som ikke har sluppet dem inn.
- Mange klager på renholdet. Vi er i ferd med å innhente nye tilbud, og dagens avtale er sagt opp.
- Oppfølging av klage på husbråk.
- Ellers løpende oppfølging av bygget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 438 048.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163.

Lån

Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 18 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XSEES-QOEF4-KPPAM-XZ7DO-N0T5N-NG8LK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-27 16:33:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XSEES-QOEF4-KPPAM-XZ7DO-NOT5N-NC8LK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo/validator, <https://penneo.com/validator>

12 av 24

Årsrapport til styret for 2022 (5488).pdf



SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 / TRONDHEIMSVEIEN 163
ORG.NR. 977 186 994, KUNDENR. 5468

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 593 819	2 665 774	3 229 000	2 674 000
Andre inntekter	3	93 628	88 018	87 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 687 447	2 753 792	3 316 000	2 774 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 677	-12 690	-12 690	-13 677
Styrehonorar	5	-97 000	-90 000	-90 000	-97 000
Revisjonshonorar	6	-12 202	-8 750	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-135 055	-131 248	-138 500	-142 000
Konsulenthonorar	7	-51 414	-156 768	-90 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-564 898	-1 219 081	-580 000	-575 000
Forsikringer		-283 608	-245 773	-260 000	-312 000
Kommunale avgifter	9	-608 149	-510 287	-482 500	-435 300
Energi/fyring	10	-125 771	-91 711	-90 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-342 954	-313 875	-312 000	-366 000
Andre driftskostnader	11	-472 253	-456 524	-511 000	-507 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 706 981	-3 236 706	-2 579 190	-2 630 477
DRIFTSRESULTAT		-19 534	-482 914	736 810	143 523
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	213 145	183 593	0	0
Finanskostnader	13	-429 231	-342 841	-381 000	-252 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-216 086	-159 247	-381 000	-252 000
ÅRSRESULTAT		-235 621	-642 161	355 810	-108 477
Overføringer:					
Udekket tap		-235 621	-642 161		



SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 / TRONDHEIMSVEIEN 163
ORG.NR. 977 186 994, KUNDENR. 5468

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		30 000	30 000
Langsiktige fordringer	15	5 549 451	6 475 655
SUM ANLEGGSMIDLER		5 579 451	6 505 655
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader	16	103 193	427
Kundefordringer		0	14 538
Forskuddsbetalte kostnader		100 949	93 228
Andre kortsiktige fordringer	17	6 840	84 219
Energiavregning	21	18 781	351 119
Driftskonto OBOS-banken		424 884	-50
Sparekonto OBOS-banken		666	661
SUM OMLØPSMIDLER		655 312	544 142
SUM EIENDELER		6 234 764	7 049 797
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	18	-4 204 627	-3 969 006
SUM EGENKAPITAL		-4 204 627	-3 969 006
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	10 217 626	10 196 229
Annen langsiktig gjeld	20	4 500	4 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 222 126	10 200 729
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 915	26 813
Leverandørgjeld		162 327	726 924
Påløpte renter		2 967	17 423
Påløpte avdrag		0	30 170
Annen kortsiktig gjeld	22	11 055	16 745
SUM KORTSIKTIG GJELD		217 265	818 075



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 234 764	7 049 797
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 20.03.2023

Styret i Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163

Mette Julie Bull Strømnes/s/

Lisbeth Vestheim/s/

Tomine Vikse/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 fra bolig	1 175 964
Felleskostnader fra næring	734 640
Kabel-tv	299 808
Renter og avdrag lån baderoms- og rørrehab.	681 756
Balkonglån	228 888
Lån takrehabilitering	163 248



Nedbetaling Vindu	164 388
Renter og avdrag felles rehabiliteringslån	149 316
Vaskeri	26 550
Overført langsiktig fordring og renteinntekt (avdrag renter vindu)	-165 198
Overført langsiktig fordring og renteinntekt (avdrag renter balkonglån)	-228 887
Overført langsiktig fordring (avdrag lån baderoms- og rørrehab.)	-636 654
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 593 819

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	1 200
Leie plass teknisk utstyr Telenor	44 495
Leie plass teknisk utstyr Telia Norge AS	46 798
Flyttegebyr	2 000
Kreditering for vaskeri fra 2021	-900
SUM ANDRE INNTEKTER	93 628

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 677
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 677

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 2021/2022, og er på kr 97 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 202.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 161
Andre konsulentonorarer	-36 253
SUM KONSULENTHONORAR	-51 414

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

Hovedentreprenør, TT-Teknikk AS, bunnledninger sluttoppstilling	-83 793
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-83 793
Drift/vedlikehold bygninger	-54 773
Drift/vedlikehold VVS	-44 322
Drift/vedlikehold elektro	-11 323
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-373
Drift/vedlikehold heisanlegg	-301 563
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 229
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 522
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-564 898

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-589
Vann- og avløpsavgift	-439 268
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-168 078
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-608 149

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-125 771
SUM ENERGI / FYRING	-125 771

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 379
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 023
Lyspærer og sikringer	-1 087
Vaktmestertjenester	-237 415
Vakthold	-34 533
Renhold ved firmaer	-117 275
Snørydding	-42 237
Gressklipping	-9 594
Andre fremmede tjenester	-936
Trykksaker	-1 198
Andre kontorkostnader	-555
Porto	-955
Bank- og kortgebyr	-3 067
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-472 253

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	865
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Renter bank	9
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-128
Utbytte fra Gjensidige	28 074
Andre renteinntekter, i fbm innbetalinger langs.fordring balkong- og vinduslån	184 320
SUM FINANSINNTEKTER	213 145

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (vinduslån)	-79 464
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (balkonglån)	-104 856
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (tak- og fellesrehabilitering)	-192 916
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (baderoms- og rørrehab.)	-50 520
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (tak- og fellesrehabilitering - avsluttet)	-1 123
Renter på leverandørgjeld	-352
SUM FINANSKOSTNADER	-429 231

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kjellerlokale - skal ikke avskrives	
Tilgang 2001	30 000
	30 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	30 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **0**

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER****FJERNVARME**

Etablering fjernvarme 2015	737 996
Etablering fjernvarme 2016	68 111
Enøktilskudd 2016	-250 655
Ovf brenselsregnskap tidligere år	-387 200
Ovf brenselsregnskap 2021	-56 200
	112 051

LÅN SAMEIERNE BADEROMS- OG RØRREHAB.

Saldo 01.01.2022	1 581 594
Avdrag 2022	-636 654
	944 940

LÅN SAMEIERNE BALKONGLÅN

Saldo ovf fra balkongprosjekt	3 332 899
Avdrag tidligere år	-639 054
Avdrag 2021	-137 879



		2 555 966
LÅN SAMEIERNE VINDUSLÅN		
Saldo ovf fra vindusprosjekt	2 364 167	
Avdrag tidligere år	-332 202	
Avdrag 2021	-95 471	
		1 936 494
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		5 549 451

NOTE: 16**KUNDEFORDRINGER**

Restanse felleskostnader	150 275
Avsetning til tap på restanser	-47 082
SUM KUNDEFORDRINGER	103 193

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	6 840
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 840

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken Oppr.lån splittet i to lån.

4OB986

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2010	-7 224 415
Nedbetalt tidligere	5 642 821
Nedbetalt i år	636 654
	-944 940

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år. (Avsluttet)



15

Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163

Opprinnelig 2019	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	172 767	
Nedbetalt i år	2 027 233	0
OBOS-banken AS (felles rehabiliteringslån)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2016	-2 339 108	
Nedbetalt tidligere	477 516	
Nedbetalt i år	1 861 592	0
Obos-Banken AS		
OBOS04		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2016	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 306 155	
Nedbetalt i år	137 879	-2 555 966
Obos-Banken AS		
OBOS06		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-2 364 167	
Nedbetalt tidligere	332 202	
Nedbetalt i år	95 471	-1 936 494
OBOS-BANKEN		
OBOS08		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-4 949 957	
Nedbetalt i år	169 731	-4 780 226
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-10 217 626

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-4 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-4 500

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-917 954
SUM INNETEKTER	-917 954

**KOSTNADER**

Vedlikehold	16 551
Fjernvarme	921 740
Diff. samme kostnader er brukt både i avregning i 2020 og 2021	-73 141
Fakturaer korrigeret i 2023	15 385
Overført installert fjernvarme	56 200
SUM KOSTNADER	936 735

SUM ENERGIAVREGNING**18 781**

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: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Felleskostnader - purregebyr	-175
Påløpte kostnader	-10 880
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 055



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81988950. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Utført rør-rehabilitering av bunnledningene	I Bjørn Stallares vei 3-9
2019	Takrehabilitering ex mellombygg	
2017	Vindusutskiftning	
2016	Maling	
2016	Fasade Bjørn Stallaresvei 3-9	
2016	Balkonger og brannbalkonger	
2013	Kanalrens ventilasjonsanlegg	
2010	Rehabilitering heis Trondhjemsveien 163	
2009	Nye inngangsdører	
2009	Oppgradering utomhusområde	Oppgradering utomhusområde foran Bjørn Stallaresvei 5 og 7
2008	Ny oljetank	Sanering av gammel oljetank og etablering av ny
2007	Nytt søppelhus	
2006	Ny fyrkjele	
2006	Maling oppganger	
2005	Rehabilitering fyringsanlegg	
2005	Rehabilitering piper i Tr.Hj.vn.163	
2005	Nytt takbelegg på mellombygget	
2003	Baderomsrehabilitering	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.04.23

Selskapsnummer: 5468 **Selskapsnavn:** Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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