



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 029 061
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STOCKFLETHSGATE 60 BL
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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

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, 19.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 297 532	1 259 268
Sum inntekter		1 297 532	1 259 268
Kostnader			
Lønnskostnad	3	114 100	91 280
Annen driftskostnad	3	3 574 015	661 408
Sum kostnader		3 688 115	752 688
Driftsresultat		-2 390 583	506 580
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 962	11 248
Sum finansinntekter		16 962	11 248
Annen finanskostnad		174 833	93 687
Sum finanskostnader		174 833	93 687
Netto finans		-157 871	-82 439
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 548 454	424 141
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 548 454	424 141
Årsresultat		-2 548 454	424 141
Totalresultat		-2 548 454	424 141
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 548 454	424 141
Sum overføringer og disponeringer		-2 548 454	424 141



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		3 198 558	3 198 558
Sum varige driftsmidler		3 198 558	3 198 558
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 198 558	3 198 558
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 396	70
Andre fordringer		106 562	18 035
Sum fordringer		125 959	18 105
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		758 035	2 155 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		758 035	2 155 226
Sum omløpsmidler		883 994	2 173 332
SUM EIENDELER		4 082 552	5 371 890

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 468 188	1 919 734
Sum opptjent egenkapital		-4 468 188	-1 919 734
Sum egenkapital		-4 466 388	-1 917 934
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 910 604	4 641 663
Øvrig langsiktig gjeld		2 600 000	2 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 510 604	7 241 663
Sum langsiktig gjeld		8 510 604	7 241 663
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 376	547
Leverandørgjeld		31 267	10 798
Annen kortsiktig gjeld		5 693	36 815
Sum kortsiktig gjeld		38 336	48 160
Sum gjeld		8 548 940	7 289 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 082 552	5 371 890



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491514

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 029 061
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STOCKFLETHSGATE 60 BL
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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

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: 952 029 061
STOCKFLETHSGATE 60 BL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 297 532	1 259 268
Sum inntekter		1 297 532	1 259 268
Kostnader			
Lønnskostnad	3	114 100	91 280
Annen driftskostnad	3	3 574 015	661 408
Sum kostnader		3 688 115	752 688
Driftsresultat		-2 390 583	506 580
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 962	11 248
Sum finansinntekter		16 962	11 248
Annen finanskostnad		174 833	93 687
Sum finanskostnader		174 833	93 687
Netto finans		-157 871	-82 439
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 548 454	424 141
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 548 454	424 141
Årsresultat		-2 548 454	424 141
Totalresultat		-2 548 454	424 141
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 548 454	424 141
Sum overføringer og disponeringer		-2 548 454	424 141



Organisasjonsnr: 952 029 061
STOCKFLETHSGATE 60 BL

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			
Sum varige driftsmidler		3 198 558	3 198 558
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 198 558	3 198 558
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 396	70
Andre fordringer		106 562	18 035
Sum fordringer		125 959	18 105
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		758 035	2 155 226
Sum omløpsmidler		883 994	2 173 332
SUM EIENDELER		4 082 552	5 371 890
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	4 468 188	1 919 734
Sum opptjent egenkapital	-4 468 188	-1 919 734
Sum egenkapital	-4 466 388	-1 917 934
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 910 604	4 641 663
Øvrig langsiktig gjeld	2 600 000	2 600 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 510 604	7 241 663
Sum langsiktig gjeld	8 510 604	7 241 663
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 376	547
Leverandørgjeld	31 267	10 798
Annen kortsiktig gjeld	5 693	36 815
Sum kortsiktig gjeld	38 336	48 160
Sum gjeld	8 548 940	7 289 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 082 552	5 371 890



Organisasjonsnr: 952 029 061
STOCKFLETHSGATE 60 BL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet



Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	91280.00	88080.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	91280.00	88080.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note



4

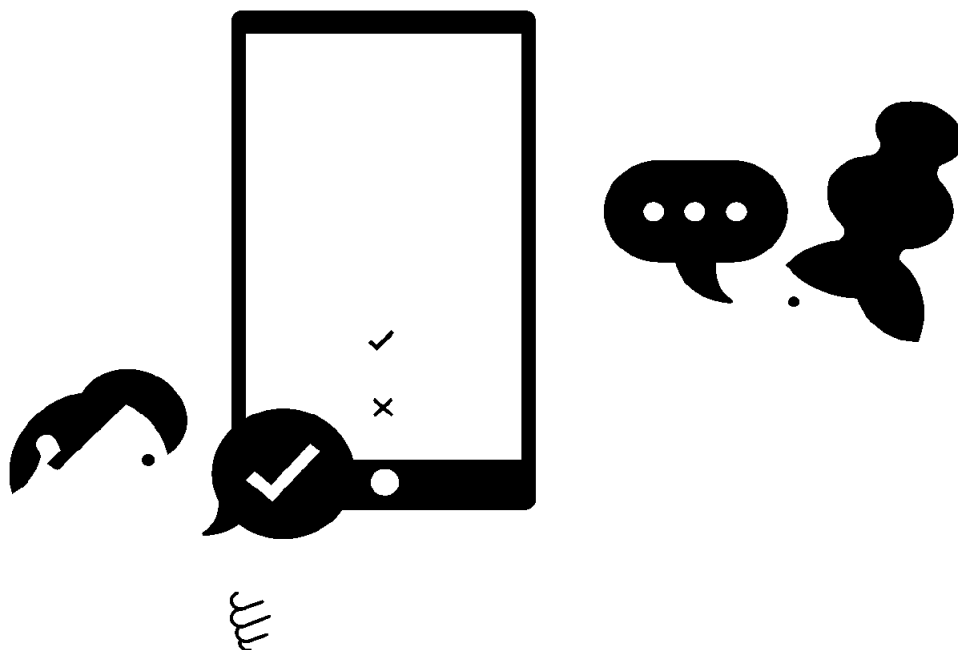
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Stockflethsgate 60 Borettslag

30. mai 2023

Selskapsnummer: 5559





Velkommen til årsmøte i Stockflethsgate 60 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.

Dato for årsmøtet:

30. mai 2023 kl. 19:00, Hjemme hos styreleder Daniel Godbolt. Oppgang C, 5 etg.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stockflethsgate 60 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80,000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80,000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Daniel Lund Godbolt

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mari Ranheim



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Daniel Lund Godbolt	Stockfleths Gate 60
Styremedlem	Josefine Borchgrevink	Stockfleths Gate 60
Styremedlem	Eirin Tjøflot	Stockfleths Gate 60
Varamedlem	Katharina Jakhelln Semb	Stockfleths Gate 60

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 Stockflethsgate 60 Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Stockflethsgate 60 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952029061, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221 231

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.

Stockflethsgate 60 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

I perioden mai 22 til april 23, har styret gjennomført 7 protokollførte ordinære styremøter og to ekstraordinære møter. I hele perioden har det vært løpende dialog internt i styret og innsats på løpende, innkomne, og akutte oppgaver. Sammendrag av oppgaver:

- Det ble installert nytt fibernett juni 2022 som erstattet tidligere felles TV-løsning. Det har vært gode tilbakemeldinger fra beboerne om den nye løsningen.
- Manglende betaling fra tidligere leietaker «Kaffegram». Kaffegram har ikke betalt leie som avtalt i 2022. Som følge av den manglende betalingen fikk styret en nedbetalingsplan som delvis ble holdt. Dessverre gikk det ikke mange månedene før denne ikke lenger ble fulgt, og tross lovnader fra Kaffegram om å betale skyldt leie, er dette ikke blitt gjort. Borettslagets krav til ubetalt leie er sendt videre via Obos til namsmannen, og Kaffegram er konkursbegjært. For å få til en ny leietaker raskest mulig ble styret anbefalt (av Obos sin juridiske avdeling) å annullere leiekontrakt med Kaffegram.
- Det er gjort en stor jobb med å finne nye leietakere til å overta cafe-lokalet. Etter flere befaringsrunder endte det til slutt med bakeriet Kveitemjøl som åpner «Sagene Bakeri». Leien er justert iht. Aktuelle satser for næringsleie i området.
- Som følge av Kaffegram nedstengning har det oppstått en vannskade. Kaffegram hadde skrudd av all varme, og dermed ble det minusgrader i lokalet og det oppsto frostspreng i et vannrør. Da det ble mild-vær har vannet rent ut i lokalet og ned til kjelleren under. Dette forårsaket skader på næringslokalet og etasjeskillet. Som følge av skadene ble det satt inn avfuktere i kjeller og næringslokalet. Utgiftene av følgeskadene er dekket av borettslagets forsikring.
- Borettslaget får ikke lenger dispensasjon fra 85%-regelen hos Skatteetaten (dvs. leieinntektene overstiger mer enn 15% av BL samlede inntekter må vi skatte av dette). Dette ble varslet fra Skatteetaten og noe Styret ble varslet om fra vår forretningsfører hos Obos. Vi har klaget til Skatteetaten uten hell.
- Brannsikring av leietakere. Leietakerne er nå seriekoblet på eiendommens tavle. Det vil si at hvis det oppstår høy varme i næringslokalene så varsles hele bygningen.
- Pipebrann desember 2022. Brannvesenet ble raskt tilkalt og brannen slukket raskt. Pipeløpet ble deretter inspisert av Oslo kommunes brannvesen og feier. Det ble konstatert at det ikke noe unormalt ved pipeløpet. Beboere ble minnet på at når det fyres skal det kun brukes tørr ved og være godt trekk. Det skal ikke brennes papp eller andre uegnede materialer.
- Brannsikring av trappebodene. I november 2022 ble dørene til trappebodene brannsikret.
- Sviktende belysning i fellesarealer. I løpet av det siste året har det gjentatte ganger manglet belysning i fellesarealene. Elektriker er tilkalt flere ganger. Tilbakemeldingen er at installasjonen nærmer seg endt levetid og er klar for utskiftning. Dette er notert som en utgift, men er ikke blitt prioritert så langt fra styrets side, på grunn av høye utgifter til nytt tak.
- Generell kontakt med beboere og leietakere vedrørende løpende saker.
- Det ble avholdt dugnad i mai, sommerfest i august og adventsfest i desember.



Vi minner om at borettslaget ikke har vaktmestertjenester og at alle er ansvarlige for vedlikehold i bygården. Styret oppfordrer til å huske at vi eier denne bygården sammen, og derfor er det opp til den enkelte å ta i et tak når det trengs, for å sørge vi har det ryddig og trivelig i bakgården og fellesarealer.

Vi anmoder alle om å ta hensyn og ta forhåndsregler ved oppussing, ettersom bygården er gammel og etasjeskillene er svake. Det er lytt mellom enkelte av leilighetene. Det er opp til andelseierne selv å vurdere ekstra isolasjon i tak eller gulv. Dersom støyen er pågående og ikke i tråd med borettslagets ordensregler forventes det at man ved uenigheter mellom andelene, forsøker å ordne opp i dette innbyrdes før man kontakter styret.

Vi gjør oppmerksom på at alle enheter har varmesensorer i leilighetene som er tilkoblet sentral branntavle. Sensorene må ikke fjernes eller flyttes på. Hvis du må fjerne den for en periode ta kontakt med styret slik at vi gjør dette i samråd med vår leverandør, og kan minimere nedetid for varsler.

Det har vært foretatt årlig kontroll av røyk/varmesensorerer i alle enheter.

Kontakt til styret skal primært skje gjennom stockfletthsgt60@styrerrommet.no eller vibbo.no



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 Stockfletthsgate 60 Borettslag.

Lån

Stockfletthsgate 60 Borettslag har lån i. 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 26. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



STOCKFLETHSGATE 60 BL ORG.NR. 952 029 061, KUNDENR. 5559

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 125 171	1 829 934	2 125 171	845 658
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 548 454	424 141	-2 117 480	164 900
Tillegg for nye langsiktige lån 16	6 030 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-4 761 059	-128 904	-157 000	-110 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 279 513	295 237	-2 274 480	54 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	845 658	2 125 171	-149 309	900 558
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	883 994	2 173 332		
Kortsiktig gjeld	-38 336	-48 161		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	845 658	2 125 171		



STOCKFLETHSGATE 60 BL
ORG.NR. 952 029 061, KUNDENR. 5559

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 271 904	1 234 512	1 272 000	1 272 000
Andre inntekter	3	25 628	24 756	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 297 532	1 259 268	1 272 000	1 272 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-11 280	-11 280	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-80 000	-80 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 875	-5 045	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-82 398	-80 075	-85 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-20 035	-1 351	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-2 995 432	-160 674	-2 561 000	-136 000
Forsikringer		-102 879	-88 273	-96 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-188 982	-156 791	-227 200	-223 000
Energi/fyring		-18 353	-14 916	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-76 108	-68 545	-80 000	-80 000
Andre driftskostnader	10	-82 954	-85 737	-86 000	-87 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 688 115	-752 688	-3 262 480	-872 100
DRIFTSRESULTAT		-2 390 583	506 580	-1 990 480	399 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 962	11 248	0	0
Finanskostnader	12	-174 833	-93 687	-127 000	-235 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-157 871	-82 439	-127 000	-235 000
ORDINÆRT RES. FØR SKATT		-2 548 454	424 141	-2 117 480	164 900
Skattekostnad	13	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		-2 548 454	424 141	-2 117 480	164 900
Udekket tap		-2 548 454	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	424 141		



STOCKFLETHSGATE 60 BL
ORG.NR. 952 029 061, KUNDENR. 5559

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 941 758	2 941 758
Tomt		256 800	256 800
SUM ANLEGGSMIDLER		3 198 558	3 198 558
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		106 405	65
Kundefordringer		19 396	70
Forskuddsbetalte kostnader		158	17 865
Andre kortsiktige fordringer		0	105
Driftskonto OBOS-banken		82 605	1 385 650
Sparekonto OBOS-banken		675 430	769 576
SUM OMLØPSMIDLER		883 994	2 173 332
SUM EIENDELER		4 082 552	5 371 890
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	15	-4 468 188	-1 919 734
SUM EGENKAPITAL		-4 466 388	-1 917 934
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 910 604	4 641 663
Borettsinnskudd	17	2 600 000	2 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 510 604	7 241 663
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 693	36 815
Leverandørgjeld		31 267	10 799
Påløpte renter		1 376	547
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 336	48 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 082 552	5 371 890



10

Stockflethsgate 60 Borettslag

Pantstillelse	18	8 650 000	13 650 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2023

Styret i Stockflethsgate 60 BL

Daniel Lund Godbolt/s/

Josefine Borchgrevink/s/

Eirin Tjoflot/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt lingingsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	642 684
Forretningslokale	606 024
Renovasjon/vann og avløp	23 196
	1 271
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	904

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

Viderefakturerings for renovasjon	25 628
SUM ANDRE INNTEKTER	25 628

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 535
Fjord Ingeniører AS	-16 500
SUM KONSULENTHONORAR	-20 035

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

	-2 592
Albretsen & Groshennig AS	400
	-196
Nordbæk Bygg AS	607
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	007
Drift/vedlikehold bygninger	-98 714
Drift/vedlikehold elektro	-26 216
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-448
Drift/vedlikehold brannsikring	-78 008
Kostnader dugnader	-3 040
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	432

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

NOTE: 9

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 784
Vann- og avløpsavgift	-83 079
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-87 843
	-188
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	982

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 421
Driftsmateriell	-660
Lyspærer og sikringer	-589
Renhold ved firmaer	-43 755
Andre fremmede tjenester	-339
Andre kontorkostnader	-645
Kontingenter	-1 857
Gaver	-398
Bank- og kortgebyr	-2 362
Velferdskostnader	-6 930
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-82 954

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	255
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 854
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	432
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 421
SUM FINANSINNTEKTER	16 962

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 684
	-166
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	149
	-174
SUM FINANSKOSTNADER	833

NOTE: 13**SKATTEKOSTNAD**

	2022	2021
Resultat før skatt	-2 548	454
Permanente forskjeller	2 255	
Endring av midlertidige forskjeller	2 546	199
SUM SKATTEGRUNNLAG	0	0



Betalbar inntektskatt 22 %

Betalbar skatt formue 0,25 %

Avsatt for mye tidligere år

Årets skattekostnad **0** **0**

UTSATT SKATT MIDLERTIDIGE FORSKJELLER:

Forskjeller knyttet til 2017	2016	2021	2022	Endring
Endring		1		g
Driftsmidler			0	
Fordringer			0	
Fremførbart unders.			-2 546	2 546
			199	199
Grunnlag for beregning av skatt/skattefordel			-2 546	2 546
		0	199	199
Utsatt skatt (+)/ - skattefordel (-) 22 %/ 22 %	-		-560	
-		0	164	

Selskapet har valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel.

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1899	1 926
	270
	1 015
Tilgang 1989	488
	2 941
SUM BYGNINGER	758

Tomten er kjøpt.

Gnr.221/bnr.231

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

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,40 %. Løpetiden er 30 år.



15

Stockfletthsgate 60 Borettslag

	-5 000	
Opprinnelig 2019	000	
Nedbetalt tidligere	358 337	
	4 641	
Nedbetalt i år	663	
		0
OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år.		
	-6 030	
Opprinnelig 2022	000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	119 396	
		-5 910
		604
		-5 910
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		604

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Tilgang 2005	-36 410
	-2 563
Opprinnelig	590
	-2 600
SUM BORETTSINNSKUDD	000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2 600
Borettsinnskudd	000
	5 910
Pantelån	604
	8 510
TOTALT	604

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

	2 941
Bygninger	758
Tomt	256 800
	3 198
TOTALT	558



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84486546. 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 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 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 30.05.23

Selskapsnummer: 5559 **Selskapsnavn:** Stockflethsgate 60 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.