



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 993 009
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STILKROSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 018 706	4 305 859
Sum inntekter		5 018 706	4 305 859
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		3 948 702	4 225 337
Sum kostnader		4 176 902	4 453 537
Driftsresultat		841 804	-147 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 611	1 569
Sum finansinntekter		6 611	1 569
Annen finanskostnad		445	3 327
Sum finanskostnader		445	3 327
Netto finans		6 166	-1 758
Ordinært resultat før skattekostnad		847 970	-149 436
Ordinært resultat etter skattekostnad		847 970	-149 436
Årsresultat		847 970	-149 436
Totalresultat		847 970	-149 436
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		847 970	-149 436
Sum overføringer og disponeringer		847 970	-149 436



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		399 724	80 804
Sum varige driftsmidler		399 724	80 804
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		399 724	80 804
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		488 237	137 744
Sum fordringer		488 237	137 744
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 274 868	1 106 100
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 274 868	1 106 100
Sum omløpsmidler		1 763 105	1 243 844
SUM EIENDELER		2 162 828	1 324 648

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 002 824	1 154 854
Sum opptjent egenkapital		2 002 824	1 154 854
Sum egenkapital		2 002 824	1 154 854
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		102 692	100 638
Annen kortsiktig gjeld		57 312	69 156
Sum kortsiktig gjeld		160 004	169 794
Sum gjeld		160 004	169 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 162 828	1 324 648



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463945

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 993 009
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STILKROSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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: 917 993 009
STILKROSEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 018 706	4 305 859
Sum inntekter		5 018 706	4 305 859
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		3 948 702	4 225 337
Sum kostnader		4 176 902	4 453 537
Driftsresultat		841 804	-147 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 611	1 569
Sum finansinntekter		6 611	1 569
Annen finanskostnad		445	3 327
Sum finanskostnader		445	3 327
Netto finans		6 166	-1 758
Ordinært resultat før skattekostnad		847 970	-149 436
Ordinært resultat etter skattekostnad		847 970	-149 436
Årsresultat		847 970	-149 436
Totalresultat		847 970	-149 436
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		847 970	-149 436
Sum overføringer og disponeringer		847 970	-149 436



Organisasjonsnr: 917 993 009
STILKROSEN BOLIGSAMEIE

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		399 724	80 804
Sum varige driftsmidler		399 724	80 804

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		399 724	80 804
-------------------	--	---------	--------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		488 237	137 744
Sum fordringer		488 237	137 744

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 274 868	1 106 100
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 274 868	1 106 100

Sum omløpsmidler		1 763 105	1 243 844
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 162 828	1 324 648
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 002 824	1 154 854



Sum opptjent egenkapital	2 002 824	1 154 854
Sum egenkapital	2 002 824	1 154 854
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	102 692	100 638
Annen kortsiktig gjeld	57 312	69 156
Sum kortsiktig gjeld	160 004	169 794
Sum gjeld	160 004	169 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 162 828	1 324 648



Organisasjonsnr: 917 993 009
STILKROSEN BOLIGSAMEIE

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

Stilkrosen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 25. mai 2023

Selskapsnummer: 716





Velkommen til årsmøte i Stilkrosen Boligsameie

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 22. mai kl. 12:00 og lukker 25. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/716>

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.

Hvor kan analog stemmeseddel leveres?

Analog stemmeseddel kan leveres til styrets leder, Mirjam Sørli, Lørenvangen 38.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stilkrosen Boligsameie



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mirjam Sørli er valgt.

Sak 2

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

Stig Thormodsen og Andreas Mjelstad er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- 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. Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Mjelstad
- Stig Thormødsen
- Umar Sheeraz Hussain

Bidra til å utvikle område positivt for alle beboere og sørge for å ivareta et godt nær miljø. Sørge for å ha god innsyn i økonomien samt vise åpenhet rundt dette teamet overfor alle eiere. Sørge for at alle beboere respekterer reglementet og løse eventuelle utfordringer som dukker opp



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mirjam Elisabeth Sørli	Lørenvangen 38
Styremedlem	Mimoun El Abdallaoui	Lørenvangen 42
Styremedlem	Øystein Ekmark	Lørenvangen 50
Varamedlem	Andreas Mjelstad	Lørenvangen 46
Varamedlem	Stig Thormodsen	Lørenvangen 38

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post stilkrosen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Stilkrosen Boligsameie

Sameiet består av 127 seksjoner.

Stilkrosen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917993009, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 265

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

Stilkrosen Boligsameie 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styreberetning april 2022 – april 2023

Styret har i perioden mellom april 2022 og april 2023 avholdt 11 styremøter, samt hatt jevnlig kontakt og samtaler om løpende saker. Styrets medlemmer har også deltatt på et felles møte for styremedlemmer i de tre boligselskapene knyttet til Gartnerløkka atrium.

Styret har sørget for drift og vedlikehold av sameiet, bestilt nødvendige vaktmestertjenester og holdt kontakt med naboer, offentlige og private instanser. HMS-ansvarlig har gått HMS-runder hver måned.

Styret har godkjent alle fakturaer, regnskapet og årsrapporten 2021, samt foretatt kontroll over avtaler med leverandører. Styret har ikke inngått eller endret leverandøravtaler i løpet av perioden.

Styret har vært behjelpelig med bestilling av nøkler, endret navn til skilt ved innganger, gitt tilgang til garasjeporten, besvart spørsmål vedrørende dyrehold, skadedyr, felleskostnader, feil og mangler på fellesområder, søppel og renhold, samt klager fra og på naboer. Styret har bestilt rørlegger til de som har hatt problemer med radiatorer.

I mars 2022 ble det gjennomført behandling mot skjeggkre i alle leilighetene i oppgang 38 og 40. Oppgang 42-50 ble behandlet i 2021. Styret har i inneværende periode ikke mottatt nye meldinger om skjeggkre.

Styret har arbeidet over lang tid med flere pågående reklamasjonsaker mot Veidekke, blant annet angående fasadebekledningen, trappeneser og inneløst klima.

En felles reklamasjon på fasadebekledning fra alle tre boligselskapene ble satt i gang mot utbygger i 2017. Et forlik ble inngått og arbeid med å oppgradere fasadebekledning ble igangsatt sommeren 2021. På grunn av globale utfordringer med leveranser av materialer ble arbeidet forsinket og først ferdigstilt sommeren 2022.

Reklamasjonssak om trappeneser er i prinsippet godkjent av Veidekke i 2022, men tidspunkt for gjennomføring er ennå ikke avtalt.

I mars og april 2021 gjennomførte VVS-firmaet Arnesveen og Ihler en befaring av bygningsmassen og utarbeidet to tilstandsrapporter (nivå 1 og 2) om bygningsmassens VVS-anlegg. Følgende oppsummerende tiltak ble anbefalt:

- Åpne alle avtrekksventiler i tørkenisjer og i boder for lavere motstand for aggregat.
- Innregulering av ventilasjonsanleggene.
- Sette inn avtrekksventiler som kan låses i posisjon
- Fuge aggregat for å forhindre at det ikke oppstår kortslutning/ lukt-smitte.
- Bytte eksisterende pakninger til gummipakninger i dører i aggregat for å minimere kortslutninger og lekkasjer
- Montering av jethette på avkastkammer eller montering av skjermvegg ved inntaks-kammer.
- Heving av luftledninger fra avløp som er i nærheten av inntak på aggregat.



- Rens av aggregater (også kondenspanner).
- Innhente dokumentasjon fra totalentreprenør på hvordan varmerør i dekket er lagt (VVS tegninger) og hvordan disse er isolert.
- Få dokumentasjon fra totalentreprenør på isolasjonstykkelse på ventilasjonskasser over tak.

En felles klage på vegne av alle tre boligselskapene som dekket flere mangler (trykkøkingsanlegg, ventilasjon, varme leiligheter/uisolerte rør i dekke, innregulering radiatorer og manglende FDV-dokumentasjon) ble sendt til Forlikrådet 7. april 2022, men saken ble innstilt i juni 2022 fordi «saken virker for komplisert til å kunne avsi en dom, og det antas at videre mekling i forlikrådet ikke vil føre frem til en løsning.»

I desember 2022 gjennomførte VVS-firmaet Arnesveen og Ihler en befaring av bygningsmassen og utarbeidet en tilstandsvurdering av varmeanlegget. Rapporten anbefalte at «For at anlegget skal være godt balansert uavhengig av samtidig bruk, anbefales det å installere differansetrykkregulatorer på avgreninger for hver oppgang eller opplegg. Da kan sirkulasjonspumpe i teknisk rom levere nødvendig pumpetrykk uten å belaste radiatorventiler med for høyt trykk. Tiltaket vil gi en god drift uavhengig om varmebehovet og samtidighet er stort eller lite. Installasjonen krever 2 stk. ventiler pr. avgrening, og innregulering.»

Et felles møte for alle tre boligselskapene og garasjesameiet ble avholdt sammen med VVS firmaet Arnesveen og Ihler som har utarbeidet til sammen tre rapporter om den tekniske tilstanden på VVS-anlegget til de tre byggene på Gartnerløkka. Rapporten peker på flere tilfeller av manglende dokumentasjon og mangler som kan påvirke inn klima. Dette gjelder spesielt manglende isolering av rør til radiatorene (som skaper unødvendige varme i taket på noen leiligheter).

I desember 2022 engasjerte de tre boligselskapene advokatfirmaet Kvale til å følge opp reklamasjonssakene, med fokus på tvistesaken knyttet til manglende isolering av varmerør til radiatorer i boligselskapene. Dette er den saken vi samlet har vurdert som mulig å gå videre med. En prosessrisikovurdering ble utarbeidet i april 2023 og de tre styrene er i skrivende stund i ferd med å vurdere felles eller individuelle rettslige skritt. En eventuell stevning i tingretten mot Veidekke / Lørenvangen Utvikling AS (LUAS) må bli tatt ut før fristen 9. juni 2023.

Framtidige planer:

Den femårige garantiperioden for nybygg gikk ut i 2021 (38-40) og 2022 (42-50), og styret er nå ansvarlig for å planlegge vedlikehold og sørge for gjennomføring av reparasjoner av fellesområder framover.

Avhengig av utfall av stevning mot Veidekke/LUAS vil Styret vurdere å gjennomføre tiltak som kan bedre inn klimaet i leilighetene. Dette vil tidligst finne sted i andre halvdel av 2023.

Utenom dette planlegges det foreløpig ingen store vedlikeholdsprosjekter for de neste fem årene.



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.

Vesentlig avvik

Kostnader sameie er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en korleksjon fra 2021.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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 1 603 101.



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 beregnet kr 650 000.

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 Stilkrosen Boligsameie.

Lån

Stilkrosen Boligsameie har ingen lån.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2 % fra 01.01.23.

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

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Stilkrosen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stilkrosen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

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 inneholder 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport med regnskap.pdf



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>.

Oslo, 27. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



STILKROSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917 993 009, KUNDENR. 716

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 018 071	4 231 324	4 927 000	5 110 000
Andre inntekter	3	635	74 535	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		5 018 706	4 305 859	4 927 000	5 110 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-7 920	-6 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-175 460	-171 180	-176 300	-185 000
Konsulenthonorar	7	-10 653	-7 840	-40 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-585 281	-572 885	-748 000	-650 000
Forsikringer		-240 741	-227 343	-240 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-598 312	-561 921	-587 208	-738 317
Garasjer	10	-160 200	-160 200	-168 000	-177 822
Kostnader sameie	16	-693 104	-1 154 840	-1 300 000	-1 127 800
Energi/fyring	11	-510 197	-484 626	-538 000	-615 000
TV-anlegg/bredbånd		-581 132	-500 014	-525 000	-640 000
Andre driftskostnader	12	-383 247	-376 569	-370 000	-404 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 176 902	-4 453 537	-4 927 208	-5 101 139
DRIFTSRESULTAT		841 804	-147 678	-208	8 861
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	6 611	1 569	0	0
Finanskostnader	14	-445	-3 327	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 166	-1 758	0	0
ÅRSRESULTAT		847 970	-149 436	-208	8 861
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-149 436		
Til opptjent egenkapital		847 970	0		



STILKROSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917 993 009, KUNDENR. 716

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	399 724	80 804
SUM ANLEGGSMIDLER		399 724	80 804
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 688	81
Forskuddsbetalte kostnader		164 386	137 663
Energiavregning	15	314 162	0
Driftskonto OBOS-banken		757 404	592 932
Sparekonto OBOS-banken		517 464	513 168
SUM OMLØPSMIDLER		1 763 105	1 243 844
SUM EIENDELER		2 162 828	1 324 648
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 002 824	1 154 854
SUM EGENKAPITAL		2 002 824	1 154 854
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 312	69 156
Leverandørgjeld		102 692	100 638
SUM KORTSIKTIG GJELD		160 004	169 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 162 828	1 324 648
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	552 069	758 620

Oslo, 20.04.2023

Styret i Stilkrosen Boligsameie

Mirjam Elisabeth Sørli /s/

Mimoun El Abdallaoui /s/

Øystein Ekmark /s/

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

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

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. 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-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	3 810 756
TV/bredbånd	537 718
Felleskostnader	431 292
Garasje	160 200
Korrigerings TV/bredbånd august 21-mai 22	78 105
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 018 071

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Etterinnkreving, TV	635
SUM ANDRE INNETEKTER	635

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 345
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 308
SUM KONSULENTHONORAR	-10 653

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 460
Drift/vedlikehold VVS	-5 154
Drift/vedlikehold heisanlegg	-178 159
Drift/vedlikehold brannsikring	-173 200
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-130 009
Egenandel forsikring	-22 300
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-585 281

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-598 312
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-598 312

NOTE: 10**GARASJER**

Garasje	-160 200
SUM GARASJER	-160 200

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-270 830
Fjernvarme	-239 368
SUM ENERGI / FYRING	-510 197

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-117 818
Vakthold	-21 203
Renhold ved firmaer	-198 224
Andre fremmede tjenester	-38 603
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 080
Andre kontorkostnader	-46
Gaver	-785
Bank- og kortgebyr	-4 489
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-383 247

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 063
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 296
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 099
Andre renteinntekter	153
SUM FINANSINTEKTER	6 611

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-307
Andre rentekostnader	-138
SUM FINANSKOSTNADER	-445

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-287 817
SUM INNTEKTER	-287 817

KOSTNADER

Fjernvarme	459 048
SUM KOSTNADER	459 048

Uoppgjorte avregninger fra 2022, gjøres opp i 2023 142 931

SUM ENERGIAVREGNING 314 162

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: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 8367/16773 deler av Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromssameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Gartnerløkka Garasje- og

Gårdsromssameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden

som utgjør kr 552 069.

Selskapets andel i Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap for fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599364. 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.

**GARTNERLØKKA GARASJE- OG GÅRDSROMSSAMEIE**
ORG.NR. 918 129 790, KUNDENR. 713**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 707 900	2 623 200	2 716 000	3 199 000
Ladepunkt		249 190	27 600	0	0
Andre inntekter	3	27 903	202 234	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 984 993	2 853 034	2 716 000	3 199 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styreonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 295	-6 344	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-48 385	-47 205	-47 500	-50 000
Konsulentonorar	7	-48 091	-76 809	-30 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-621 222	-641 754	-1 040 000	-800 000
Forsikringer		-72 789	-67 658	-70 000	-76 500
Kommunale avgifter	9	-739 662	-732 339	-733 000	-740 000
Garasjer		0	-300 000	0	0
Ladepunkt		-427 108	-122 388	0	0
Energiføring	10	-335 301	-664 243	-700 000	-750 000
Andre driftskostnader	11	-255 837	-213 641	-239 000	-220 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 692 609	-3 009 301	-3 002 420	-2 829 420
DRIFTSRESULTAT		292 384	-156 267	-286 420	369 580
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	307	802	0	0
Finanskostnader	13	-276	-6 568	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		31	-5 766	0	0
ÅRSRESULTAT		292 416	-162 033	-286 420	369 580
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-162 033		
Til opptjent egenkapital		292 416	0		



GARTNERLØKKA GARASJE- OG GÅRDSROMSSAMEIE ORG.NR. 918 129 790, KUNDENR. 713

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		307	0
Kundefordringer		31 740	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 456	5 066
Andre kortsiktige fordringer	14	2 658	0
Energiavregning	15	949 793	0
Driftskonto OBOS-banken		243 350	1 142 373
SUM OMLØPSMIDLER		1 233 303	1 147 439
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 233 303	1 147 439
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Oppløst egenkapital		681 234	388 818
SUM EGENKAPITAL		681 234	388 818
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		552 069	265 812
Energiavregning	15	0	320 164
Annen kortsiktig gjeld		0	172 644
SUM KORTSIKTIG GJELD		552 069	758 620
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 233 303	1 147 439
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.06.2022
Styret i Gartnerløkka Garasje- Og Gårdsromssameie

Frank Gunnar Petterson /s/

Øystein Ekmark /s/

Suhail Mushtaq /s/



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 22.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.23

Selskapsnummer: 716 **Selskapsnavn:** Stilkrosen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Mirjam Sørli er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Stig Thormodsen og Andreas Mjelstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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 200 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Andreas Mjelstad

Stig Thormodsen

Umar Sheeraz Hussain

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.