



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 363 587  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 05.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 320 818	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 320 818</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		49 545	
Annen driftskostnad		1 166 177	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 215 722</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>105 096</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 058	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 058</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 058</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>108 154</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>108 154</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>108 154</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 154	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>108 154</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-2 378	
Andre fordringer		191 839	263
Sum fordringer		189 461	263
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		864 417	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		864 417	
Sum omløpsmidler		1 053 878	263
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 053 878</b>	<b>263</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		923 107	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>923 107</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>923 107</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		123 180	263
Annen kortsiktig gjeld		7 592	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>130 772</b>	<b>263</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>130 772</b>	<b>263</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 053 879</b>	<b>263</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 693004

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 363 587  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 990 363 587  
SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 320 818	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 320 818</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		49 545	
Annen driftskostnad		1 166 177	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 215 722</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>105 096</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 058	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 058</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 058</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>108 154</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>108 154</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 154	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>108 154</b>	



Organisasjonsnr: 990 363 587  
SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-2 378	
Andre fordringer		191 839	263
Sum fordringer		189 461	263
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		864 417	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		864 417	
Sum omløpsmidler		1 053 878	263
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 053 878</b>	<b>263</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		923 107	
Sum opptjent egenkapital		923 107	



Sum egenkapital	923 107	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	123 180	263
Annen kortsiktig gjeld	7 592	
Sum kortsiktig gjeld	130 772	263
Sum gjeld	130 772	263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 053 879	263



Organisasjonsnr: 990 363 587  
SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Sameiet Stillverksveien 20og22

Digitalt årsmøte avholdes 30. april - 6. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Stillverksveien 20og22. Avstemningen åpner 30. april kl. 13:00 og lukker 6. mai kl. 13:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1284>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - Tildekking av balkonger
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Stillverksveien 20og22**

Svein Nysether

Pål Branderud

Nicolai Dammyr

Odd Wilhelm Sahlberg

Kåre-Bjørn Weigård



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Pål Branderud er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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.

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Svein Nysether	Stillverksveien 20
Styremedlem	Pål Branderud	Stillverksveien 22
Styremedlem	Nicolai Dammyr	Stillverksveien 20
Styremedlem	Odd Wilhelm Sahlberg	Stillverksveien 22
Styremedlem	Kåre-Bjørn Weigård	Stillverksveien 22
Varamedlem	Erik Lund	Stillverksveien 20
Varamedlem	Tore André Strand	Stillverksveien 22

### Valgkomiteen

Anne Mari Sahlberg	Stillverksveien 22
Randi Wangen	Stillverksveien 20

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Stillverksveien 20og22

Sameiet består av 38 seksjoner.

Sameiet Stillverksveien 20og22 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990363587, og ligger i LILLESTRØM kommune med følgende adresse:

Stillverksveien 20  
Stillverksveien 22

Gårds- og bruksnummer :  
81 2527

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Stillverksveien 20og22 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

- Det har vært avholdt 4 styremøter i perioden. I tillegg har vi hatt ett fellesmøte med borettslaget 24-26.
- Styret har arbeidet med følgende saker:
- Styret legger stadig hovedvekten på løpende vedlikehold. Dette nødvendiggjorde en gjennomgang av rørfordelingsskapene . Her måtte samtlige pakninger mellom vannmåler og inntaksrør skiftes. I tillegg ble 4 stoppekraner skiftet.
- Pergolaene over balkongene i femte etasje er delvis råtne og skal skiftes ut sommeren 2021
- Ifølge HMS krav er samtlige røykvarslere skiftet
- Utvendig betongvegger trenger maling . Dette er planlagt utført sommeren 2021
- Ekstra brannklokker er montert i alle oppganger. I tillegg er en klokke montert utvendig for ekstra god varsling.
- Styret har hittil kommunisert med beboerne via LETTSTYRT. Denne kanalen vil tones ut, og vi går over til VIBBO, som er en inkludert service fra OBOS. Samtlige beboere bes om å logge seg inn på denne plattformen.
- Også i år har det vært nødvendig å innskjerpe at våre vedtekter og husordensregler må overholdes.
- Dette gjelder som vanlig spesielt for søplerommet.
- Oppfølging av fakturaer, regnskap og budsjettering
- Oppfølging vedrørende reparasjoner og vedlikehold



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 320 818,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 215 722,- mot budsjettert 1 423 845,-. Dette er kr 208 123,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold og energikostnader som var lavere enn forventet.

### Resultat

Årets resultat på kr 108 154,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 923 107,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr. 65 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stillverksveien 20og22.

### Lån

Sameiet Stillverksveien 20og22 har ingen lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Stillverksveien 20 og 22

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stillverksveien 20 og 22 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bodø, 20. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Stillverksveien 20 og 22

A member firm of Ernst & Young Global Limited

11 av 24

2

Pennneo Dokumentnøkkel: BH30X-VT7WA-UVHGN-NKABY-LBBZE-LE6VS



## SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22 ORG.NR. 990 363 587, KUNDENR. 1284

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 320 818	1 254 624	1 321 000	1 413 000
Andre inntekter		0	55 150	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 320 818</b>	<b>1 309 774</b>	<b>1 321 000</b>	<b>1 413 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 545	-6 345	-6 345	-6 345
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-6 000	-5 000	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-56 724	-55 285	-57 000	-58 500
Konsulenthonorar	6	-5 292	-17 139	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-169 861	-390 743	-258 000	-175 000
Forsikringer		-63 629	-58 286	-65 000	-65 000
Kommunale avgifter		-258 262	-243 257	-270 000	-275 000
Energi/fyring	8	-173 785	-289 969	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 497	-158 433	-160 000	-165 000
Andre driftskostnader	9	-271 127	-221 402	-237 500	-289 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 215 722</b>	<b>-1 490 859</b>	<b>-1 423 845</b>	<b>-1 399 845</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>105 096</b>	<b>-181 085</b>	<b>-102 845</b>	<b>13 155</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 058	6 629	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 058</b>	<b>6 629</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>108 154</b>	<b>-174 456</b>	<b>-102 845</b>	<b>13 155</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-174 456		
Til opptjent egenkapital		108 154	0		



## SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22 ORG.NR. 990 363 587, KUNDENR. 1284

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		5 214	18 312
Forskuddsførte kostnader		184 247	181 594
Driftskonto OBOS-banken		245 090	188 152
Sparekonto OBOS-banken		619 327	616 359
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 053 879</b>	<b>1 004 418</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 053 879</b>	<b>1 004 418</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		923 107	814 953
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>923 107</b>	<b>814 953</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 592	7 099
Leverandørgjeld		123 180	171 118
Annen kortsiktig gjeld		0	11 248
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>130 772</b>	<b>189 464</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 053 879</b>	<b>1 004 418</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Lillestrøm, 22.03.2021  
Styret i Sameiet Stillverksveien 20 Og 22

Svein Nysether /s/

Pål Branderud /s/

Nicolai Dammyr /s/

Odd Sahlberg /s/

Kåre-bjørn Weigård /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 169 426
TV-signaler/Internett	151 392
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 320 818</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 545</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 45 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 208, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 292
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 292</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 009
Drift/vedlikehold elektro	-73 722
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 232
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 256
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 643
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-169 861</b>

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-46 853
Fjernvarme	-126 932
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-173 785</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-44 916
Container	-1 175
Annen leiekostnad	-2 933
Vaktmestertjenester	-135 482
Renhold ved firmaer	-60 623
Snørydding	-8 485
Gressklipping	-3 617
Annen fremmed tjeneste, opplysningspliktig	-143
Andre kostnader tillitsvalgte	-208
Annen kontorkostnad	-10 515
Porto	-72
Bank- og kortgebyr	-3 017
Øreavrunding	58
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-271 127</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 058
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 058</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6604551. 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](mailto: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.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Stillverksveien 20og22 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 45.000,-



Sak 5

### **Vedtaksendring - Tildekking av balkonger**

**Forslag fremmet av:** Thomas Mjøen

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Forslagsstiller ønsker en endring og oppmyking av våre vedtekter angående tildekking av våre balkonger.

Gjeldende bestemmelser er :

1 - Full innglassing av balkongen.

2- Delvis innglassing i samme høyde som rekkverket, klart, sotet eller frostet glass, ikke farget .

3 - Levegg på innsiden av rekkverk i samme farge, eller så nær som mulig, eksisterende vegger i treverk. Leveggen kan maksimalt dekke halvparten av balkongens bredde og ha en maksimal høyde på 1,9 meter.

Det foreslås å gi adgang til å dekke til balkongene opp til rekkverket med en type tøyduk. Svart mener jeg er et nøytralt alternativ som passer dagens standard.

(Dersom forslaget vedtas, legges dette til i dagens vedtekter)

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget. Styret støtter gjeldende bestemmelser og ønsker ikke å åpne for alternative løsninger.

#### **Forslag til vedtak**

Det åpnes for adgang til å dekke til balkongene opp til rekkverket med en type tøyduk. Svart mener jeg er et nøytralt alternativ som passer dagens standard.

(Dersom forslaget vedtas, legges dette til i dagens vedtekter)



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 2 år

Kåre-Bjørn Weigård

Odd Wilhelm Sahlberg

Pål Branderud

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 2 år

Tore Andre Strand



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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