



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 483 955	1 412 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 483 955</b>	<b>1 412 752</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		53 481	51 345
Annen driftskostnad		1 635 020	2 270 499
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 688 501</b>	<b>2 321 844</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-204 546</b>	<b>-909 092</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		160	1 027
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>160</b>	<b>1 027</b>
Annen finanskostnad		1 532	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 532</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 372</b>	<b>1 027</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-205 918</b>	<b>-908 065</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-205 918</b>	<b>-908 065</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-205 918</b>	<b>-908 065</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-205 918</b>	<b>-908 065</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-205 918	-908 065
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-205 918</b>	<b>-908 065</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		14 577	5 696
Andre fordringer		32 242	40 156
Sum fordringer		46 819	45 852
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18	180 776
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18	180 776
Sum omløpsmidler		46 837	226 628
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 837</b>	<b>226 628</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			15 042
Udekket tap		190 876	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-190 876</b>	<b>15 042</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-190 876</b>	<b>15 042</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>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		66 508	
Leverandørgjeld		156 414	205 890
Skyldige offentlige avgifter		26	
Annen kortsiktig gjeld		14 764	5 696
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>237 713</b>	<b>211 586</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>237 713</b>	<b>211 586</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 837</b>	<b>226 628</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 570627

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 363 587  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22  
Forretningsadresse: 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 990 363 587  
SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 483 955	1 412 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 483 955</b>	<b>1 412 752</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		53 481	51 345
Annen driftskostnad		1 635 020	2 270 499
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 688 501</b>	<b>2 321 844</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-204 546</b>	<b>-909 092</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		160	1 027
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>160</b>	<b>1 027</b>
Annen finanskostnad		1 532	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 532</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 372</b>	<b>1 027</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-205 918</b>	<b>-908 065</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-205 918</b>	<b>-908 065</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-205 918</b>	<b>-908 065</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-205 918	-908 065
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-205 918</b>	<b>-908 065</b>



Organisasjonsnr: 990 363 587  
SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		14 577	5 696
Andre fordringer		32 242	40 156
Sum fordringer		46 819	45 852
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18	180 776
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18	180 776
Sum omløpsmidler		46 837	226 628
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 837</b>	<b>226 628</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			15 042
Udekket tap		190 876	



Sum opptjent egenkapital	-190 876	15 042
Sum egenkapital	-190 876	15 042
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	66 508	
Leverandørgjeld	156 414	205 890
Skyldige offentlige avgifter	26	
Annen kortsiktig gjeld	14 764	5 696
Sum kortsiktig gjeld	237 713	211 586
Sum gjeld	237 713	211 586
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>46 837</b>	<b>226 628</b>



Organisasjonsnr: 990 363 587  
SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22

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**

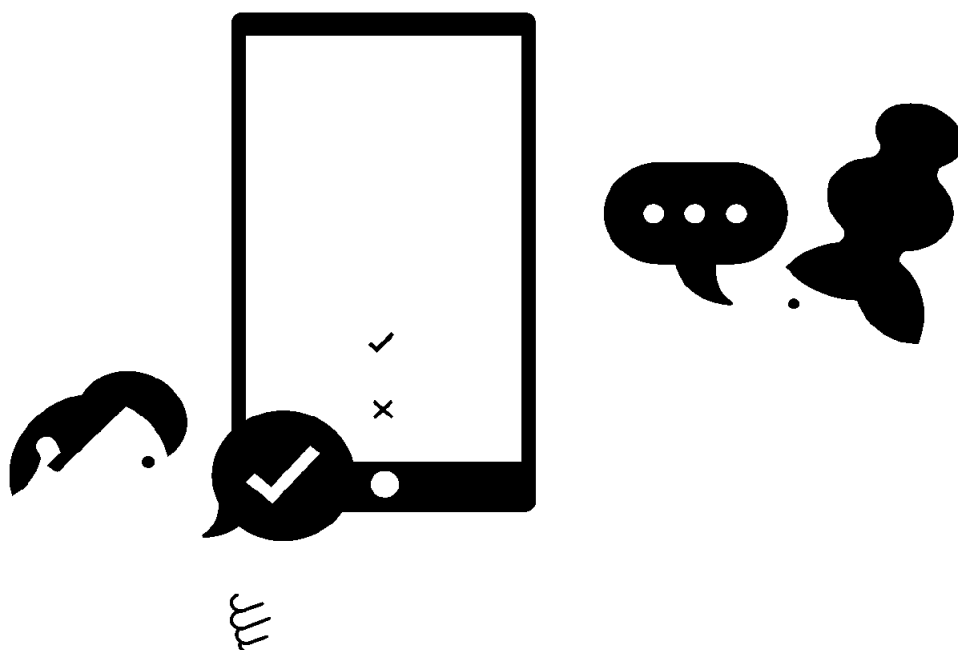
**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.75

Sum

Beløp





# Årsmøte 2023

Sameiet Stillverksveien 20og22

19. april 2023

Selskapsnummer: 1284





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Stillverksveien 20og22

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:

19. april 2023 kl. 17:30, Sted: Stortorget 24, 2000 Lillestrøm. Lokale: Skedsmo Røde Kors, møtesal/festsal. .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. 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. Sak fra årsmøtet 2022 - elektromagnetiske dørholdere
8. Montering av aircondition i leilighet (Forslagsstiller - Henrik Kårestedt)
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Stillverksveien 20og22**



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

Møtelederen godkjennes.

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

Protokollvitnene godkjennes.



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 overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 210

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 45 210



Sak 7

## Sak fra årsmøtet 2022 - elektromagnetiske dørholdere

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

*«Styre innhenter konkret tilbud på installasjon av elektromagnetiske dørholdere for aktuelle mellomdører mellom garasjer og heissjakt.»*

Styret har som bestemt på Årsmøtet 2022 innhentet tilbud på elektromagnetiske dørholdere.

Kostnaden til dette vil være ca. kr. 80 000,- Det er innhentet flere tilbud og prisene ligger på samme nivå hos alle tilbydere.

Det finnes billigere løsninger ment for mindre forhold i private hjem, men dette er ikke å anbefale da det må forventes at disse ikke holder mål for vårt bruk og dermed må byttes/repares ofte.

Under befaring ble det også påpekt at veggene i sluserommet er laget av Leca, og at disse må forsterkes for å kunne tåle påkjenningen en elektromagnetisk dørholder påfører veggen.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at man ikke tar kostnaden med kjøp og montering av elektromagnetiske dørholdere, all den tid økonomien til sameiet er anstrengt grunnet sterkt økte kostnader på strøm, kommunale avgifter og fjernvarme.

### Forslag til vedtak

Vedtaket godkjennes

Sak 8

## Montering av aircondition i leilighet (Forslagsstiller - Henrik Kårestedt)

### Forslag fremmet av:

Henrik Kårestedt

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Følgende forslag er kommet fra sameier:

Jag vill få svalare i lägenheten under de varmaste sommardagarna. Det är ingen möjlighet att få drag i min lägenhet pga att alla fönster är på samma sida. En AC skulle hjälpa väldigt. Hur ser möjligheterna ut att kunna få montera en sådan anläggning? Kan det tillåtas om man har den monterad inne på balkongen så den inte stör fasadens utseende?

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at en avgjørelse av saken utsettes til neste Årsmøte, slik at styret får gjennomgått alle konsekvenser og foretatt nødvendige vurderinger.

Det er viktig at en eventuell aksept av montering av aircondition/varmepumpe på ingen måte ville lage utfordringer eller plager for andre sameiere og/eller sameiet generelt.

Dette med tanke på støy, vibrasjoner, vann fra kondens, hull og åpninger i bygningskropp som kan føre til skadedyr/fukt, ansvar og grenseskille for vedlikehold, risiko for utslipp av væsker og gasser, kjølesystemer montert på fasade vil medføre merkostnader ved vedlikehold osv.

### **Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til å undersøke mulighetene/konsekvenser rundt aircondition/varmepumpe

Sak 9

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Hovland
- Odd Sahlberg

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Kårestedt
- Kaare-Bjørn Weigård



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Pål Branderud	Stillverksveien 22
Styremedlem	Svein Nysether	Stillverksveien 20
Styremedlem	Odd Wilhelm Sahlberg	Stillverksveien 22
Styremedlem	Tore André Strand	Stillverksveien 22
Styremedlem	Kåre-Bjørn Weigård	Stillverksveien 22
Varamedlem	Hans Henrik Kårestedt	
Varamedlem	Tarina Tveten Olimstad	Stillverksveien 22

### Valgkomiteen

Morten Hovland	Stillverksveien 20
Anne Mari Sahlberg	Stillverksveien 22

### 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 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

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 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 Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er EY.

BESKYTTET



## Styrets arbeid

Det har i 2022 vært gjennomført i skrivende stund til sammen 8 styremøter i perioden.

Det er i perioden gjennomført planlagt kontroll av heisene fra Norsk Heiskontroll. Her ble det avdekket flere utbedringer som var nødvendige, noen av de ble ansett som kritiske. Her har vi i samarbeid med vår servicepartner på heisene fått utført utbedringene fortløpende og så snart det har vært mulig å fremskaffe deler.

Det har fra en terrasse i leilighet i 5. etasje vært lekkasje ned på terrasse i 4. etasje. Her har det vært utført tester med store mengder vann for å finne lekkasjen. Lekkasjen ble lokalisert og er nå utbedret. Stor takk til tålmodige og samarbeidsvillige sameiere både i leiligheten i 5. etasje og leiligheten i 4. etasje.

Det har vært et krevende år økonomisk, med betydelige prisøkninger på strøm, fjernvarme og kommunale avgifter. Dette har gjort at styret har måtte jobbe mye med økonomi og gjort justeringer i felleskostnadene flere ganger.

Vi har i perioden reforhandlet vår avtale med Toma på vår drift- og vedlikeholdsavtale. Det har også vært forsøkt å reforhandle vår forsikringsavtale, men her er vi avhengig av at også Borettslaget i nummer 24 og 26 ønsker dette, da forsikringsselskapene ser på hele bygget under ett. Borettslaget har ikke ønsket eller hatt kapasitet til å reforhandle avtalen på forsikring.

På slutten av 2022 oppsto det en vannlekkasje grunnet at en sikring til varmekabler i avløpsrør som hadde slått ut. Lekkasjen førte til vannskader i flere leiligheter. Dette er en forsikringssak, og utbedringer av skader er i skrivende stund fortsatt ikke ferdigstilt.

Det er ingen planer om større vedlikehold i vårt sameie i tiden fremover.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere felleskostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift- og vedlikehold, høyere kommunale avgifter og økt energikostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

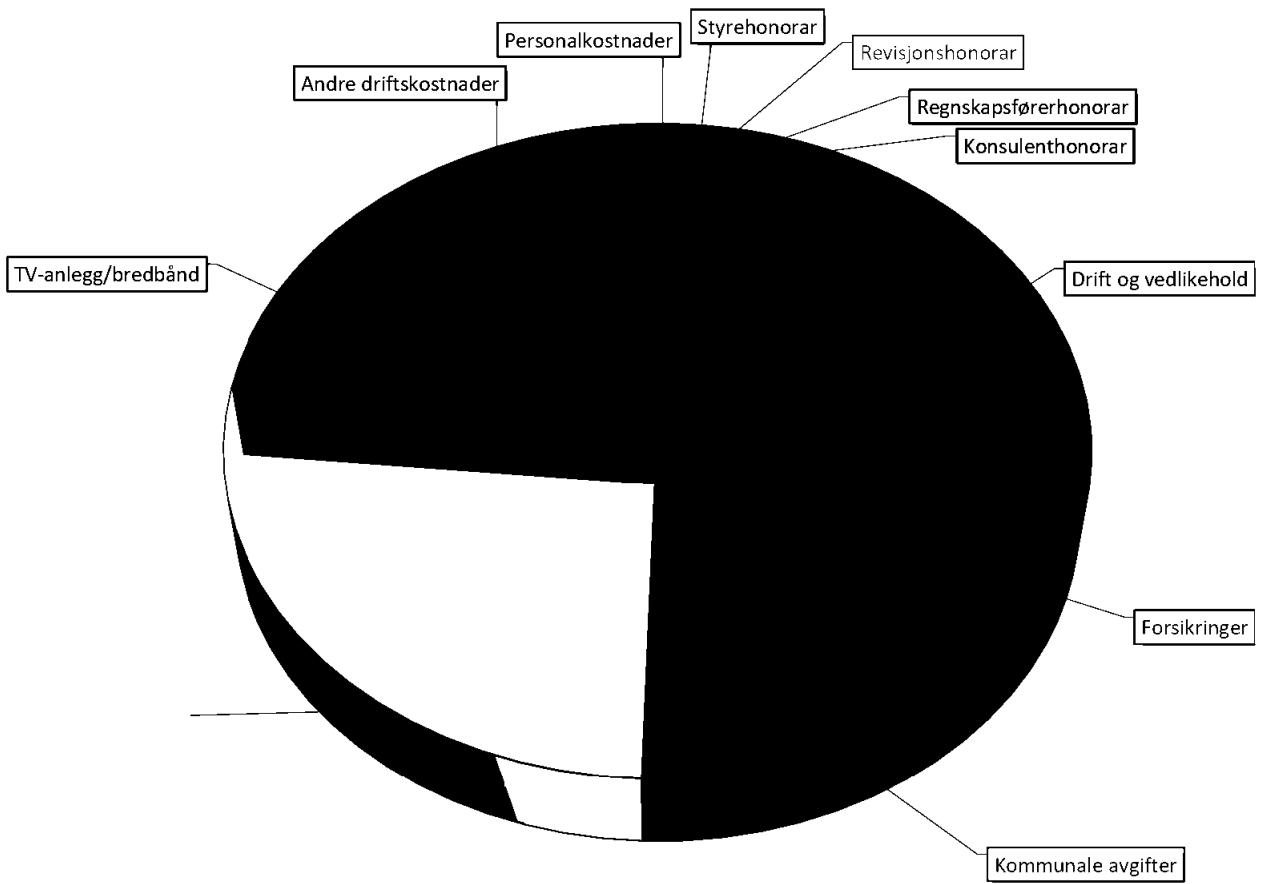
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr -190 876.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr -190 876.

Styret må iverksette tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Styret har allerede vedtatt å øke innkrevingen av kabel-tv og internettkostnader, med 10,19%. Dette tilsvarer en endring på kr 1 444 i måneden. Videre innebærer ytterligere tiltak å øke felleskostnadene med 19,88%, som tilsvarer en månedlig økning av felleskostnadene på kr ca. 23 500.

Dette vil innebære en totaløkning av felleskostnadene på ca. kr 400 000 fra fjoråret. Dette vil øke arbeidskapitalen med tilsvarende beløp. Arbeidskapitalen vil gitt disse forutsetningene, være positiv med 200 000 som er innenfor anbefalingen om 10%-15% av omsetningen (felleskostnadene). Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

BESKYTTET



BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

#### 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 vi 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 Sameiet Stillverksveien 20og22.

#### Lån

Sameiet Stillverksveien 20og22 har ingen lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

#### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Statistisjonsrevisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
5006 Bodo

Foreskifteregistret: NO 975 389 887 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Stillverksveien 20 og 22

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stillverksveien 20 og 22 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 opplytter årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av selskaps 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 konklusjon

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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 selskaps 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 avslutte selskapet eller 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonell skjønn og utviser profesjonell skapelse gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Årsregnskapet er revidert av Ernst & Young AS.

101475-2023-11-09-14:48:47-101475-2023-11-09-14:48:47-101475-2023-11-09-14:48:47



Building a better  
working world

- Identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utfører 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, urklige framstillinger 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 selskets interne kontroll.
- evaluerer vi på 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 selskets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet fram til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 rettvisende bilde.

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

Bodo, 28. februar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Wålumsen  
statsautorisert revisor

Erstatningsansvar: Ernst & Young Assurance Ltd, 10001, 10001, 10001, 10001, 10001



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 483 920	1 412 752	1 484 000	1 589 000
Andre inntekter	3	35	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 483 955</b>	<b>1 412 752</b>	<b>1 484 000</b>	<b>1 589 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 271	-6 345	-6 345	-6 345
Styrehonorar	5	-45 210	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-6 209	-6 313	-7 000	-7 000
Regnskapsførerhonorar		-58 540	-56 725	-58 500	-61 500
Konsulenthonorar	7	-7 861	-5 709	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-351 902	-949 452	-175 000	-165 000
Forsikringer		-75 067	-80 486	-85 000	-97 374
Kommunale avgifter	9	-300 099	-274 008	-275 000	-275 000
Energi/fyring	10	-438 859	-404 403	-300 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 970	-164 397	-165 000	-175 000
Andre driftskostnader	11	-223 514	-329 008	-289 000	-316 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 688 501</b>	<b>-2 321 844</b>	<b>-1 420 845</b>	<b>-1 488 719</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-204 546</b>	<b>-909 092</b>	<b>63 155</b>	<b>100 281</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	160	1 027	0	0
Finanskostnader	13	-1 532	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 372</b>	<b>1 027</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-205 918</b>	<b>-908 065</b>	<b>-2 904 845</b>	<b>100 281</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-15 042	-908 065		
Udekket tap		-190 876	0		

BESKYTTET



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		-14 577	-2 475
Kundefordringer		14 577	5 696
Forskuddsbetalte kostnader		46 819	42 631
Driftskonto OBOS-banken		0	160 600
Sparekonto OBOS-banken		18	20 175
Trukket kassekreditt (benyttet kr 66 508)		0	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>46 837</b>	<b>226 628</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 837</b>	<b>226 628</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	15 042
Udekket tap	14	-190 876	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-190 876</b>	<b>15 042</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 577	5 696
Benyttet kassekreditt		66 508	0
Leverandørgjeld		156 414	205 890
Skyldige offentlige avgifter	15	26	0
Annen kortsiktig gjeld	16	188	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>237 713</b>	<b>211 586</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 837</b>	<b>226 628</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, \_\_. \_\_. 2023

Styret i Sameiet Stillverksveien 20 Og 22

Pål Branderud /s/

Svein Nysether /s/

Odd Wilhelm Sahlberg /s/

BESKYTTET



Tore André Strand /s/

Kåre-bjørn Weigård /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 313 832
TV-signaler/Internett	170 088
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 483 920</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>35</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 500
Påløpte feriepenger	-188
Arbeidsgiveravgift	-6 583
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 271</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

BESKYTTET

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 210.

Av dette er kr 210 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 995, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 209.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 861
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 861</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-80 656
Drift/vedlikehold elektro	-2 819
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 941
Drift/vedlikehold heisanlegg	-202 274
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 025
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 031
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 155
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-351 902</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-300 099
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-300 099</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-120 012
Fjernvarme	-318 848
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-438 859</b>

BESKYTTET

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-44 916
Driftsmateriell	-375
Vaktmestertjenester	-31 052
Renhold ved firmaer	-97 170
Snørydding	-16 449
Gressklipping	-10 835
Andre fremmede tjenester	-3 487
Trykksaker	-1 218
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 995
Andre kontorkostnader	-1 637
Porto	-446
Gaver	-943
Bank- og kortgebyr	-2 992
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-223 514</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	102
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	40
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>160</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon på kassekreditt	-1 532
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 532</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

BESKYTTET



**NOTE: 15**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -26

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -26**

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -188

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -188**

BESKYTTET



## Annen informasjon om sameiet

### 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.

## Større vedlikehold og rehabilitering

BESKYTTET



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.04.23

**Selskapsnummer:** 1284 **Selskapsnavn:** Sameiet Stillverksveien 20og22

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.