



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 911 845 377  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG  
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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 213 824	6 104 591
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 213 824</b>	<b>6 104 591</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		76 447	74 165
Annen driftskostnad		1 496 866	1 818 233
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 573 313</b>	<b>1 892 398</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 640 510</b>	<b>4 212 193</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 049	1 131
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 049</b>	<b>1 131</b>
Annen finanskostnad		1 329 982	858 821
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 329 982</b>	<b>858 821</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 325 933</b>	<b>-857 690</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 314 577</b>	<b>3 354 503</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 314 577</b>	<b>3 354 503</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 314 577</b>	<b>3 354 503</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 314 577</b>	<b>3 354 503</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 314 577	3 354 503
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 314 577</b>	<b>3 354 503</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		146 412 779	146 362 622
Sum varige driftsmidler		146 412 779	146 362 622
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		47 408	
Sum finansielle anleggsmidler		47 408	0
Sum anleggsmidler		146 460 187	146 362 622
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		86 972	73 384
Sum fordringer		86 972	73 384
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		805 514	603 871
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		805 514	603 871
Sum omløpsmidler		892 486	677 256
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>147 352 672</b>	<b>147 039 878</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		220 000	220 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>220 000</b>	<b>220 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		55 189 658	49 875 081
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>55 189 658</b>	<b>49 875 081</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 409 658</b>	<b>50 095 081</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 926 169	53 054 751
Øvrig langsiktig gjeld		43 926 672	43 879 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>91 852 841</b>	<b>96 934 251</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>91 852 841</b>	<b>96 934 251</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 980	5 029
Leverandørgjeld		14 883	5 517
Annen kortsiktig gjeld		65 311	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>90 174</b>	<b>10 546</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 943 014</b>	<b>96 944 797</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>147 352 672</b>	<b>147 039 878</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404882

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 911 845 377  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG  
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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

**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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 911 845 377  
STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 213 824	6 104 591
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 213 824</b>	<b>6 104 591</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		76 447	74 165
Annen driftskostnad		1 496 866	1 818 233
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 573 313</b>	<b>1 892 398</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 640 510</b>	<b>4 212 193</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 049	1 131
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 049</b>	<b>1 131</b>
Annen finanskostnad		1 329 982	858 821
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 329 982</b>	<b>858 821</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 325 933</b>	<b>-857 690</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 314 577</b>	<b>3 354 503</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 314 577</b>	<b>3 354 503</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 314 577</b>	<b>3 354 503</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 314 577</b>	<b>3 354 503</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 314 577	3 354 503
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 314 577</b>	<b>3 354 503</b>



Organisasjonsnr: 911 845 377  
STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG

## 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

146 412 779

146 362 622

Sum varige driftsmidler

146 412 779

146 362 622

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

47 408

Sum finansielle

anleggsmidler

47 408

0

Sum anleggsmidler

146 460 187

146 362 622

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Andre fordringer

86 972

73 384

Sum fordringer

86 972

73 384

#### Investeringer

Sum investeringer

0

0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

805 514

603 871

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

805 514

603 871

Sum omløpsmidler

892 486

677 256

**SUM EIENDELER**

**147 352 672**

**147 039 878**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

220 000

220 000

Sum innskutt egenkapital

220 000

220 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	55 189 658	49 875 081
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>55 189 658</b>	<b>49 875 081</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>55 409 658</b>	<b>50 095 081</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 926 169	53 054 751
Øvrig langsiktig gjeld	43 926 672	43 879 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>91 852 841</b>	<b>96 934 251</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>91 852 841</b>	<b>96 934 251</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 980	5 029
Leverandørgjeld	14 883	5 517
Annen kortsiktig gjeld	65 311	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>90 174</b>	<b>10 546</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>91 943 014</b>	<b>96 944 797</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>147 352 672</b>	<b>147 039 878</b>



Organisasjonsnr: 911 845 377  
STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG

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

Stålverksparken Borettslag

10. mai 2023

Selskapsnummer: 678





## Velkommen til årsmøte i Stålverksparken Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

10. mai 2023 kl. 18:00, Barnehagen.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Beboermøte

Det blir avholdt et beboermøte i etterkant av generalforsamlingen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Inntømne forslag: Tv og internett
5. Inntømne forslag: Mulighet for vask av vedlikehold av sykkel
6. Inntømne forslag: Ombrukshyller
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Stålverksparken Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000. Dette er en økning på kr 3000,- fra 2022, noe som tilsvarer 4,4%.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 70 000.

Sak 4

**Innkomne forslag: Tv og internett****Forslag fremmet av:**

Peder Berg Larsen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Hver boenhet betaler i dag 539 kr pr mnd for tv og basis internett. Eksempel på en normal regning hvor basis internett ikke er tilstrekkelig er 858 kr pr mnd for 350 hastighet og tv. I dag benytter mange primært strømmetjenester og bruker sjelden eller aldri lineærtv eller t-we boks. Mener det er på tide å undersøke bedre løsninger hvor lineærtv er valgfritt.

**Forslag til vedtak**

Utrede andre løsninger for tv og internett hvor lineærtv er valgfritt. Hvis styret finner en løsning som er rimeligere enn dagens løsning, eller gir bedre hastighet for samme pris foreslås det at styret kan iverksette endring på eget initiativ.

Sak 5

**Innkomne forslag: Mulighet for vask av vedlikehold av sykkel****Forslag fremmet av:**

Silje Århus Strømme

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ønsker at det settes opp en løsning for vask og enkelt vedlikehold av sykkel. Det finnes løsninger i andre omkringliggende borettslag med utendørs stativ hvor man kan henge opp og feste sykkel for vedlikehold. på stativet er også nødvendig verktøy tilgjengelig.

**Forslag til vedtak**

Montere stativ for vedlikehold av sykkel.



Sak 6

## Innkomne forslag: Ombrukshylle

### Forslag fremmet av:

Peder Berg Larsen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

for å gjøre det enklere for beboere å undersøke om naboer har interesse av det man vil kvitte seg med. Med barn som vokser og endrede behov kan det være fint både for lommebok og miljø med ombruk. en felles ombrukshylle i borettslaget med klare retningslinjer for hvor lenge man kan la sine ting ligge før man selv kaster dem vil gjøre det lettere. eksempelvis en regel om at hvis tingene man har lagt der fremdeles ligger der etter en uke er man selv ansvarlig for å kaste dem.

### Forslag til vedtak

Styret utformer regler for ombrukshylle og oppretter en ombrukshylle i en måned som et prøveprosjekt. Hvis reglene ikke følges og det hoper seg opp med rot fjernes hylla.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Line Skute Bråten  
Valgkomiteens innstilling

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

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Georg Oppegård  
Valgkomiteens innstilling

#### Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Fornavn Etternavn



Velges på fysisk møte

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Marie Dyrud  
Valgkomiteens innstilling
- Jessica Priscilia Espinoza Dominguez  
Valgkomiteens innstilling

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kjersti Johnsen  
Valgkomiteens innstilling
- Mari Solstad  
Valgkomiteens innstilling

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Line Skute Bråten  
Valgkomiteens innstilling

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ottar Hermansen  
Valgkomiteens innstilling



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Line Skute Bråten	Solbergliveien 119
Styremedlem	Peder Berg Larsen	Stålverkskroken 14 A
Styremedlem	Sverre Kjelstrup Nymo	Hellerudveien 39
Styremedlem	Lars Bagstevold Smeby	Stålverkskroken 14 B
Varamedlem	Ali Mesbahi Amrani	Stålverkskroken 14 B
Varamedlem	Anne Marie Dyrud	Stålverkskroken 14 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Lars Bagstevold Smeby Stålverkskroken 14 B

#### Varadelegert

Sverre Kjelstrup Nymo Hellerudveien 39

### Valgkomiteen

Ottar Hermansen Stålverkskroken 14 B  
Harry-Odd Olafsen Stålverkskroken 14 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [stalverksparken@styrerrommet.no](mailto:stalverksparken@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Stålverksparken Borettslag

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Stålverksparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911845377, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

129 101

Første innflytting skjedde i 2014. Tomten ble kjøpt i 2014.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Stålverksparken Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

- 4 styremøter (Video når ikke det har vært mulig å samles)
- 2 møter med OBOS i året (Budsjettmøte og regnskapsmøte på Teams)
  
- Generell informasjon til beboerne via facebook og andre relevante kanaler (Vibbo, oppslagstavle osv)
- Samarbeid med barnehagen
- Nøkkelbestilling
- Postkasseskilt og navn på ringeklokke
- Organiseringen av dugnad (Vår og Høst) og felles grilling etter dugnad
  
- Oppfølging av økonomi og godkjenning av innkomne fakturaer
  
- Samarbeid med OBOS-nøkler og oppfølging av elektroniske nøkler for nye og gamle eiere
- Samarbeid med Securitas ved utløst brannalarm
- Samarbeid med kommunen vedr. snørydding og feilparkeringer etter overtakelse av vei og gatetun
- Samarbeid med bydelsoverlegen, veidekke og andre vedr. bråk, og vibrasjoner fra byggeplassene i nærområdet
- Møtevirksomhet i forbindelse med ny byggeplass og rivning av lagerhall
  
- Oppfølging og bestilling av reparasjon/service av heis
- Oppfølging og bestilling av reparasjon/service av garasjeport
- Oppfølging og bestilling av reparasjon/service av ventilasjonsanlegg
- Oppfølging og bestilling av reparasjon/service av varmeanlegg
- Oppfølging og kommunikasjon med vaskefirma
- Oppfølging og kommunikasjon med vaktmester
- Oppfølging av serviceavtale for brannluker
  
- Kontakt med Mer og OneCo for service og feilmeldinger på elbilanlegg
- Kontakt med ICE i forbindelse med mobilantenne på taket
  
- Planlegging og utredning av setnings-skader på uteplass, møter og befaring med takstmann og forsikrings-selskap
  
- Innhenting av tilbud til løsning for vedlikeholdsplan
- Oppfølging etter innbrudd og innhenting av tilbud for bedre skallsikring mellom garasje og oppgangene
  
- Oppfølging og behandling av innkomne klagesaker



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed 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 Stålverksparken Borettslag.

### Lån

Stålverksparken Borettslag har lån i OBOS-Banken. Det er to annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 4,05%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er på kroner 91 112. Dette er en økning på kroner 3672 fra 2022. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET**

Borettslaget er medeier i Stålverket Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Stålverksparken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stålverksparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 omfatter 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekasjon 2 av 28 Årsrapport 2022.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 2. mai 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 911 845 377, KUNDENR. 678

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>666 710</b>	<b>662 977</b>	<b>666 710</b>	<b>802 312</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 314 577	3 354 503	649 808	706 760
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-580 451	-590 346	-583 000	-593 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-4 548 131	-2 933 177	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-236	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-50 157	172 753	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>135 602</b>	<b>3 733</b>	<b>66 808</b>	<b>113 760</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>802 312</b>	<b>666 710</b>	<b>733 518</b>	<b>916 072</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		892 486	677 256		
Kortsiktig gjeld		-90 174	-10 546		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>802 312</b>	<b>666 710</b>		



## STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 911 845 377, KUNDENR. 678

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 910 433	1 449 167	1 487 808	2 570 796
Innkrevde felleskostnader	2	1 752 992	1 711 696	1 944 192	2 105 204
Andre inntekter	3	2 268	10 551	0	3 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 665 693</b>	<b>3 171 414</b>	<b>3 432 000</b>	<b>4 679 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 447	-9 165	-10 000	-12 000
Styrehonorar	5	-67 000	-65 000	-67 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-5 375	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-87 440	-85 305	-90 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-6 516	-8 476	-10 000	-8 000
Kontingenter		-8 800	-8 800	-8 800	-8 800
Drift og vedlikehold	8	-195 276	-287 348	-330 000	-256 000
Kommunale avgifter	9	-36 294	-19 502	0	0
Kostnader sameie	23	-663 303	-886 540	-829 392	-977 440
Energi/fyring	10	-23 659	-34 233	0	-38 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 831	-244 989	-250 000	-275 000
Andre driftskostnader	11	-206 997	-237 666	-258 000	-249 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 573 313</b>	<b>-1 892 398</b>	<b>-1 859 192</b>	<b>-1 994 240</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 092 379</b>	<b>1 279 016</b>	<b>1 572 808</b>	<b>2 684 760</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		4 548 131	2 933 177	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 640 510</b>	<b>4 212 193</b>	<b>1 572 808</b>	<b>2 684 760</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	4 049	1 131	0	0
Finanskostnader	13	-1 329 982	-858 821	-923 000	-1 978 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 325 933</b>	<b>-857 690</b>	<b>-923 000</b>	<b>-1 978 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 314 577</b>	<b>3 354 503</b>	<b>649 808</b>	<b>706 760</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 314 577	3 354 503		



## STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 911 845 377, KUNDENR. 678

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	135 065 000	135 065 000
Tomt		11 200 000	11 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	147 779	97 622
Miljøbankkonto, øremerket		47 408	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>146 460 187</b>	<b>146 362 622</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		67 188	63 227
Andre kortsiktige fordringer	15	19 784	5 549
Energiavregning		0	4 608
Driftskonto OBOS-banken		430 501	231 973
Sparekonto OBOS-banken		375 013	371 899
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>892 486</b>	<b>677 256</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>147 352 672</b>	<b>147 039 878</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 44 * 5000		220 000	220 000
Annen egenkapital	16	55 189 658	49 875 081
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>55 409 658</b>	<b>50 095 081</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	47 926 169	53 054 751
Borettsinnskudd	18	43 879 500	43 879 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	47 172	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>91 852 841</b>	<b>96 934 251</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		14 883	5 517
Påløpte renter		9 980	5 029
Energiavregning	20	60 373	0
Annen kortsiktig gjeld	21	4 938	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>90 174</b>	<b>10 546</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>147 352 672</b>	<b>147 039 878</b>



11

Stålverksparken Borettslag

Pantstillelse	22	146 265 000	146 265 000
Garantiansvar	23	149 720	188 508

Oslo, 21.02.2023

Styret i Stålverksparken Borettslag

Line Skute Bråten

Peder Berg Larsen

Sverre Kjelstrup Nymo

Lars Bagstevold Smeby

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

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

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 657 332
Kapitalkost. lån 2	595 641
Garasjeleie	59 400
Eiendomsskatt	36 260
Kapitalkostnader på IN-lån	1 193 678
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	108 510
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	12 604
Overført til kapitalkostnader	-1 910 433
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 752 992</b>

Avviket mot budsjett skyldes at oppvarming ikke føres i regnskapet, men ble tatt med i budsjett. I tillegg blir det et stort avvik når renta går opp slik den har gjort ved flere anledninger.

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

Portåpner	2 268
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 268</b>

Gjelder garasjeportåpner som faktureres beboer, mens sameiet igjen fakturerer borettslaget.

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

Arbeidsgiveravgift	-9 447
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 447</b>

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 67 000.

I tillegg har styret fått dekket pizza til ett styremøte for kr 715, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 516
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 516</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-24 334
Drift/vedlikehold elektro	-2 413
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 402
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 704
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 328
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 541
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 044
Kostnader dugnader	-6 511
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-195 276</b>

Styret tok høyde for at diverse kostnader, blant annet heis, ville bli høyere og det er derfor et positivt avvik mot budsjett.

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

Eiendomsskatt	-36 294
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-36 294</b>

Eiendomsskatten kreves inn fra hver enkelt beboer i etterkant.

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

Fjernvarme	-23 659
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-23 659</b>

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

Container	-8 258
Vaktmestertjenester	-65 955
Renhold ved firmaer	-82 215
Snørydding	-18 902
Andre fremmede tjenester	-26 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-715
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-2 110
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-206 997</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	699
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 350
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 049</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 302 188
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-27 794
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 329 982</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2014	135 065 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>135 065 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.129/bnr.101

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto In-lån	19 784
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>19 784</b>

**NOTE 16:****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	13 400 441
Egenkapital fra IN tidligere år	44 754 724
Egenkapital fra IN 2022	4 548 131
Reduksjon EK fra IN	-7 513 638
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>55 189 658</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS lån 1

Renter 31.12.22: 3,8 %, løpetid

40 år

Opprinnelig, 2014	-87 759 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	36 080 909	
Nedbetalt i år, IN	4 548 131	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-47 129 960

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS BOLIGKREDITT AS lån 2

Renter 31.12.22: 3,8% ,løpetid 10

år

Opprinnelig, 2014	-14 626 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 576 025	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	580 451	
Nedbetalt tidligere, IN	8 673 815	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-796 209

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

---

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-47 926 169****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/05-2024
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2024</b>	
3001		300
2008		350
7003		900
2002, 2003		1 700
3003		1 850
2006, 4002		1 950
5003		2 050
3006		2 100
6003		2 150
4006		2 200
5008		2 250
4007		2 400
5006		2 450
4005		2 500
4008, 5001		2 550
6008		2 800
2004, 2005, 5002		2 950
3004, 6002		3 050
2001		3 100
4004		3 150
6004		3 300
5007		3 350
6007		3 500
<b>NOTE: 18</b>		
<b>BORETTSINNSKUDD</b>		
Opprinnelig 2014		-43 879 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-43 879 500</b>
<b>NOTE: 19</b>		
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		
Avsetning bomiljøtiltak		-47 172
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-47 172</b>

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-292 825
----------------------------------	----------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-292 825</b>
-----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Fjernvarme	232 452
------------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>232 452</b>
----------------------	----------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-60 373</b>
----------------------------	----------------

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: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-4 938
-------------------	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 938</b>
-----------------------------------	---------------

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 879 500
-----------------	------------

Pantelån	47 926 169
----------	------------

Beregnete IN-forpliktelseser	41 789 217
------------------------------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>133 594 886</b>
---------------	--------------------

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

Bygninger	135 065 000
-----------	-------------

Tomt	11 200 000
------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>146 265 000</b>
---------------	--------------------

**NOTE: 23****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3744/4293 deler av Stålverket Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Stålverket Eierseksjonssameie som for fjoråret utgjør kr. 149 720.

Selskapets andel i Stålverket Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Stålverket Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648137. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 10.05.23

**Selskapsnummer:** 678 **Selskapsnavn:** Stålverksparken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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