



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 662 000  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STOCKHOLMSGT 22  
Forretningsadresse: c/o Silje Bjørklund  
Stockholmgata 22A  
0566 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: Espen Kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.09.2021

### 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, 18.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		731 466	726 120
<b>Sum inntekter</b>		<b>731 466</b>	<b>726 120</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	7 115
Annen driftskostnad		775 342	561 465
<b>Sum kostnader</b>		<b>803 867</b>	<b>568 580</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-72 401</b>	<b>157 540</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 636	27 934
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 636</b>	<b>27 934</b>
Annen finanskostnad		45 090	49 683
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>45 090</b>	<b>49 683</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-20 454</b>	<b>-21 749</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-92 855</b>	<b>135 791</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-92 855</b>	<b>135 791</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-92 855</b>	<b>135 791</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-92 855</b>	<b>135 791</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-92 855	135 791
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-92 855</b>	<b>135 791</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 264 524	5 264 524
Sum varige driftsmidler		5 264 524	5 264 524
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 264 524	5 264 524
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 014	
Andre fordringer		26 079	26 375
Sum fordringer		32 093	26 375
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		991 460	1 158 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		991 460	1 158 835
Sum omløpsmidler		1 023 553	1 185 210
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 288 077</b>	<b>6 449 734</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 150 828	1 243 682
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 150 828</b>	<b>1 243 682</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 152 428</b>	<b>1 245 282</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		1 425 214	1 474 244
Øvrig langsiktig gjeld		3 666 390	3 666 390
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 091 604</b>	<b>5 140 634</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 091 604</b>	<b>5 140 634</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			8 212
Leverandørgjeld		39 302	41 596
Skyldige offentlige avgifter		1 410	1 410
Annen kortsiktig gjeld		3 334	12 600
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 046</b>	<b>63 818</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 135 650</b>	<b>5 204 452</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 288 077</b>	<b>6 449 734</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 902938

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 662 000  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STOCKHOLMSGT 22  
Forretningsadresse: c/o Silje Bjørklund  
Stockholmgata 22A  
0566 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: Espen Kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.09.2021

**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, 27.08.2022



Organisasjonsnr: 953 662 000  
BORETTSLAGET STOCKHOLMSGT 22

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		731 466	726 120
<b>Sum inntekter</b>		<b>731 466</b>	<b>726 120</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	7 115
Annen driftskostnad		775 342	561 465
<b>Sum kostnader</b>		<b>803 867</b>	<b>568 580</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-72 401</b>	<b>157 540</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 636	27 934
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 636</b>	<b>27 934</b>
Annen finanskostnad		45 090	49 683
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>45 090</b>	<b>49 683</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-20 454</b>	<b>-21 749</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-92 855</b>	<b>135 791</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-92 855</b>	<b>135 791</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-92 855</b>	<b>135 791</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-92 855</b>	<b>135 791</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-92 855	135 791
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-92 855</b>	<b>135 791</b>



Organisasjonsnr: 953 662 000  
BORETTSLAGET STOCKHOLMSGT 22

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		5 264 524	5 264 524
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 264 524	5 264 524
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 014	
Andre fordringer		26 079	26 375
Sum fordringer		32 093	26 375
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		991 460	1 158 835
Sum omløpsmidler		1 023 553	1 185 210
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 288 077</b>	<b>6 449 734</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 150 828	1 243 682
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 150 828</b>	<b>1 243 682</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 152 428</b>	<b>1 245 282</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 425 214	1 474 244
Øvrig langsiktig gjeld	3 666 390	3 666 390
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 091 604</b>	<b>5 140 634</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 091 604</b>	<b>5 140 634</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 212
Leverandørgjeld	39 302	41 596
Skyldige offentlige avgifter	1 410	1 410
Annen kortsiktig gjeld	3 334	12 600
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>44 046</b>	<b>63 818</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 135 650</b>	<b>5 204 452</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 288 077</b>	<b>6 449 734</b>



Organisasjonsnr: 953 662 000  
BORETTSLAGET STOCKHOLMSGT 22

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 2021

Borettslaget Stockholmsgt 22

Digitalt årsmøte avholdes 18. september - 21. september 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Stockholmsgt 22. Avstemningen åpner 18. september kl. 09:00 og lukker 21. september kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4625>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Stockholmsgt 22**

Marius Bjørneboe

Marie Hugo-Persson

Ellen Mortensen



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**

Ellen Mortensen og Marius Bjørneboe er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000.

15 000,- til styreleder og 5 000,- til hver av de to styremedlemmene.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 25.000.



Sak 4

**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 fra egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

**Vedlegg**

1. 4625 Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marius Bjørneboe	Stockholmgata 22
Styremedlem	Marie Hugo-Persson	Stockholmgata 22
Styremedlem	Ellen Mortensen	Stockholmgata 22
Varamedlem	Johanne Fredrikke Barth Telle	Stockholmgata 22
Varamedlem	Sanne Røli	Erling Skjalgssons Gt 16 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Stockholmsgt 22

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Borettslaget Stockholmsgt 22 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953662000, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Stocholmsgata 22

Gårds- og bruksnummer :  
227 390

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borettslaget Stockholmsgt 22 har ingen ansatte.

### Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er EY.



Borettslaget Stockholmsgt 22

## **Styrets arbeid**

Styret har ikke avholdt styremøter det siste året pga pandemien, 1 utflyttet styremedlem og et utflyttet varamedlem. Ingen saker har blitt meldt til styret og driften av borettslaget har stort sett gått ut på å vedlikeholde en sunn økonomi og overoppsyn med drift og vedlikehold. Økte kostnader er et resultat av utskifting av takvinduer.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 731.466.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 803.867.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 92.855 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 979.507 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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.



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 generalforsamlingen i Borettslaget Stockholmsgt 22

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Borettslaget Stockholmsgt 22 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets 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 borettslaget 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 borettslagets 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 borettslaget 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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslagets 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 rettvisende 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bodø, 26. august 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Stockholmsgt 22

A member firm of Ernst & Young Global Limited

11 av 24

2

Penneo Dokumentnøkkel: T16JL-5KAH1-WMQL-E-77WC6-POBZW-KTGBP



## BORETTSLAGET STOCKHOLMSGT 22 ORG.NR. 953 662 000, KUNDENR. 4625

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 121 393</b>	<b>1 032 238</b>	<b>1 121 393</b>	<b>979 508</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-92 855	135 791	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14	-1 945	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-47 085	-46 636	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-141 885</b>	<b>89 155</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>979 507</b>	<b>1 121 392</b>	<b>1 121 393</b>	<b>979 508</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 023 553	1 185 210		
Kortsiktig gjeld		-44 046	-63 818		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>979 507</b>	<b>1 121 392</b>		



## BORETTSLAGET STOCKHOLMSGT 22 ORG.NR. 953 662 000, KUNDENR. 4625

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	725 616	726 120	0	0
Andre inntekter	3	5 850	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>731 466</b>	<b>726 120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 525	-2 115	0	0
Styrehonorar	5	-25 000	-5 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 750	0	0
Forretningsførerhonorar		-47 988	-46 635	0	0
Konsulenthonorar	7	-6 249	-5 865	0	0
Drift og vedlikehold	8	-225 558	-12 411	0	0
Forsikringer		-140 251	-134 605	0	0
Kommunale avgifter	9	-145 874	-136 421	0	0
Energi/fyring		-70 505	-83 841	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-86 449	-86 667	0	0
Andre driftskostnader	10	-47 593	-50 271	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-803 867</b>	<b>-568 580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-72 401</b>	<b>157 540</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	24 636	27 934	0	0
Finanskostnader	12	-45 090	-49 683	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-20 454</b>	<b>-21 749</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-92 855</b>	<b>135 791</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	135 791		
Fra opptjent egenkapital		-92 855	0		



Borettslaget Stockholmsgt 22

<b>BALANSE</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Note</b>		
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	4 738 072	4 738 072
Tomt		526 452	526 452
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 264 524</b>	<b>5 264 524</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 624	4 303
Kundefordringer		6 014	0
Forskuddsbetalte kostnader		22 455	22 072
Driftskonto OBOS-banken		163 342	336 821
Sparekonto OBOS-banken		820 581	816 649
Innestående i andre banker		7 538	5 365
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 023 553</b>	<b>1 185 210</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 288 077</b>	<b>6 449 734</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		1 150 828	1 243 682
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 152 428</b>	<b>1 245 282</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 425 214	1 474 244
Borettsinnskudd	15	3 666 390	3 666 390
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 091 604</b>	<b>5 140 634</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 334	12 600
Leverandørgjeld		39 302	41 596
Skyldige offentlige avgifter	16	1 410	1 410
Påløpte renter		0	4 581
Påløpte avdrag		0	3 631
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>44 046</b>	<b>63 818</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 288 077</b>	<b>6 449 734</b>
Pantstillelse	17	5 666 390	5 666 390
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.08.2021

Styret i Borettslaget Stockholmsgt 22

Marius Bjørneboe/s/

Marie Hugo-persson/s/

Ellen Mortensen/s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	722 280
Eiendomsskatt	3 336
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>725 616</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	5 850
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5 850</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 525</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 2019/2020, og er på kr 25 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS

Eiendomsforvaltning AS

-6 249

**SUM KONSULENTHONORAR**

**-6 249**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-221 464

Drift/vedlikehold VVS

-2 657

Drift/vedlikehold utvendig

anlegg

-1 437

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

**-225 558**

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt

-3 337

Vann- og avløpsavgift

-78 343

Feieavgift

-2 485

Renovasjonsavgift

-61 709

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER**

**-145 874**

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer

-28 546

Trykksaker

-553

Andre kontorkostnader

-13 947

Porto

-517

Kontingenter

-1 490

Bank- og kortgebyr

-2 281

Velferdskostnader

-260

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

**-47 593**



Borettslaget Stockholmsgt 22

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	101
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 932
Renter bank	2 173
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	566
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 864
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 636</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank1	-45 090
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-45 090</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1983	4 738 072
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 738 072</b>

Tomten ble kjøpt i 1983.

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

**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

SpareBank 1	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,8 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2017	-1 609 425
Nedbetalt tidligere	135 181
Nedbetalt i år	49 030
	-1 425 214
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 425 214</b>

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-3 666 390
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 666 390</b>

**NOTE: 16**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 410</b>



Borettslaget Stockholmsgt 22

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 666 390
Pantelån	1 425 214
<b>TOTALT</b>	<b>5 091 604</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 738 072
Tomt	526 452
<b>TOTALT</b>	<b>5 264 524</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76594707. 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.

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.

### **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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Energimerking**

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



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Marius Henriksen**

**Tonje Røyeng**



## 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: 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.