



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 29.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 412 752	1 320 818
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 412 752</b>	<b>1 320 818</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	49 545
Annen driftskostnad		2 270 499	1 166 177
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 321 844</b>	<b>1 215 722</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-909 092</b>	<b>105 096</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 027	3 058
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 027</b>	<b>3 058</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 027</b>	<b>3 058</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-908 065</b>	<b>108 154</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-908 065</b>	<b>108 154</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-908 065</b>	<b>108 154</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-908 065	108 154
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-908 065</b>	<b>108 154</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		5 696	5 214
Andre fordringer		40 156	184 247
Sum fordringer		45 852	189 461
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		180 776	884 721
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		180 776	884 721
Sum omløpsmidler		226 628	1 074 182
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>226 628</b>	<b>1 074 182</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<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	923 107
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 042</b>	<b>923 107</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 042</b>	<b>923 107</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		205 890	123 180
Skyldige offentlige avgifter			20 304
Annen kortsiktig gjeld		5 696	8 327
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>211 586</b>	<b>151 811</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>211 586</b>	<b>151 811</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>226 628</b>	<b>1 074 918</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 784886

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 990 363 587  
SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 412 752	1 320 818
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 412 752</b>	<b>1 320 818</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	49 545
Annen driftskostnad		2 270 499	1 166 177
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 321 844</b>	<b>1 215 722</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-909 092</b>	<b>105 096</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 027	3 058
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 027</b>	<b>3 058</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 027</b>	<b>3 058</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-908 065</b>	<b>108 154</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-908 065</b>	<b>108 154</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-908 065</b>	<b>108 154</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-908 065	108 154
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-908 065</b>	<b>108 154</b>



Organisasjonsnr: 990 363 587  
SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<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		5 696	5 214
Andre fordringer		40 156	184 247
Sum fordringer		45 852	189 461
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		180 776	884 721
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		180 776	884 721
Sum omløpsmidler		226 628	1 074 182
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>226 628</b>	<b>1 074 182</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	923 107
Sum opptjent egenkapital		15 042	923 107



<b>Sum egenkapital</b>	<b>15 042</b>	<b>923 107</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	205 890	123 180
Skyldige offentlige avgifter		20 304
Annen kortsiktig gjeld	5 696	8 327
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>211 586</b>	<b>151 811</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>211 586</b>	<b>151 811</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>226 628</b>	<b>1 074 918</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**

0.00

Sum

Beløp





# Årsmøte 2022

Sameiet Stillverksveien 20og22

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 25. april 2022

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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 10:00 og lukker 25. april kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1284>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - Tillegg til §13
6. Vedtektsendring - Tillegg til §5
7. Tilbud på installasjon av elektromagnetiske dørholdere
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Stillverksveien 20og22**



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Pål Branderud og Kåre-Bjørn Weigård er valgt.

Sak 3

## 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.

**Vedlegg**

1. 1284 - Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 45 000,-

Sak 5

### Vedtektsendring - Tillegg til §13

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Tillegg til dagens vedtekter:

Under § 13, «Vedlikehold av bruksenheter»:

*Glass/pleksiglass montert på rekkverk på terrasse for å hindre innsyn/vind er tillatt i maksimalt samme høyde som rekkverket. Glass/pleksiglass skal være festet godt på innsiden av rekkverket i klart eller frostet glass/pleksiglass. Ingen farger utover dette tillates.*

*Det er ikke tillatt å benytte andre materialer, som for eksempel tekstil, treplater osv. til dette.*

*Betongvegger på terrasse kan males i samme farge som betongfasaden (1005 -- Y40R). Taket kan på terrasse males hvitt. Andre farger aksepteres ikke.*

*Levegg på terrasse kan om ønskelig settes opp på innsiden av rekkverk under følgende betingelser:*

- *Farge skal være så nær eksisterende farge på vegg/markise som mulig.*
- *Leveggen kan maksimalt dekke halvparten av terrassens bredde.*
- *Maksimal høyde på 1,9 meter.*
- *Leveggen må festes godt.*



## **Forslag til vedtak**

Vedtektene endres i samsvar med forslaget

Sak 6

## **Vedtektsendring - Tillegg til §5**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Tillegg til dagens vedtekter §5:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

## **Forslag til vedtak**

Vedtektene endres i samsvar med forslaget.

Sak 7

## **Tilbud på installasjon av elektromagnetiske dørholdere**

### **Forslag fremmet av:**

Lars-Martin Westby

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

I. Vi fremmet forslag om dette i 2020, men ble i forkant av det digitale møte gjort oppmerksomme på at det kun var «faste punkter» som ville bli behandlet dette året – saken ble imidlertid satt opp i den digitale avstemningen, uten at vi fikk mulighet til å legge den frem i årsmøte, opp på agendaen. Fremlegget baserte seg på «et kvikt og uforpliktende oversalg» styre hentet inn fra selskap som foretok service på brannalarm, hvor kostnad ble estimert til 12 000 per dør.



Vi synes dette kostnadsbilde fremstår som høyt, all den tid denne type magneter ser ut til beløpe seg til under 1000,- (ink mva) per stykk. Vi har forståelse for at det i tillegg vil være nødvendig med et installasjonsarbeid (og evt noe tilpasninger), og mener derfor at det bør innhentes en konkret uforpliktende tilbud fra en aktør.

Så vidt vi kan forstå, er det kun to av mellomdørene i hver av oppgangene hvor dette vil kunne være aktuelt, men vi mener dette vil like fullt gjøre det vesentlig forenkle transport av varer/barnevogner og rullestoler mellom garasje, bod og trapp/heis.

### **Styrets innstilling**

Forslaget taler for seg selv og trenger vel ingen ytterligere kommentarer. Forslaget vil lette adgang for barnevogner og rullestoler etc. og vil være et kost/nytte spørsmål for det nye styret.

Årsmøtet bes om å stemme FOR eller MOT til forslaget.

### **Forslag til vedtak**

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

Sak 8

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pål Branderud

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Svein Nysether
- Tore Strand

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Kårstedt
- Tarina Olimstad



**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Mari Sahlberg
- Morten Hovland



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Valgkomiteen

Anne Mari Sahlberg	Stillverksveien 22
Randi Wangen	Stillverksveien 20

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameiet Stillverksveien 20og22

Sameiet består av 38 seksjoner.

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

Stillverksveien 20  
Stillverksveien 22

Gårds- og bruksnummer:  
81 2527

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

Sameiet Stillverksveien 20og22 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

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



## Styrets arbeid

### STYRETS ARBEID.

- Det har vært avholdt 4 styremøter i perioden. I tillegg har styret pga covid situasjonen hatt løpende utveksling av e-poster.
- Styret har som tidligere vektlagt vedlikehold og oppgradering av vår eiendom. Dette nødvendiggjorde maling av betongfasadene og utskifting av råtne bjelker over balkongene i 5. etasje. Heiskontrollen krevde nye waiere i både nr 20 og 22, og pålagt utskifting av røykvarslere måtte gjennomføres. Styret ser ingen umiddelbare kapitalkrevende oppgaver nå og tilrår en konsolideringsperiode.
- Oppfølging av fakturaer, regnskap og budsjettering
- Oppfølging vedrørende reparasjoner og vedlikehold
- Skaffet søppeldunk ved parken i samråd med kommunen

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 412 752,-  
Ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 321 844,- mot budsjettert kr. 1 420 845,-.  
Dette er kr. 900 999,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak vedlikeholdsarbeider som maling, utbedringer av tak samt vedlikehold av heiser.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 908 065,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 15 042,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for 2021.

#### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet økt med kr 5 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stillverksveien 20og22.

#### Lån

Sameiet Stillverksveien 20og22 har ingen lån.

I 2022 er det etablert en kassakreditt på kr. 100 000,- for å bedre likviditeten, i påvente at egenkapitalen skal styrke seg som følge av store kostnader i 2021.

#### 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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Emsi & Young AS  
Drenningegate 79  
8006 Både

Foretaksregisteret: NO 975 389 367 MVA  
Tlf: +47 84 00 84 00

www.ey.no  
Vedlemmer av Den norske Revisorerforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Stillverkaveien 20 Og 22

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stillverkaveien 20 Og 22 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av selskaps finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsikk 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (Inkludert Internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglane), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innholdet i revisjonsbeviset etter vår vurdering tiltrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettalkene som framkommer 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 regnskapsikk 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 avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet reelt alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for et 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 utøst 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 brukernes foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonell skjønn og utøver profesjonell skaps gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Stattdokument nr. 11/2022 (2. ledd) vedtatt 12. oktober 2022



- 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, fortalskning, bevisste utelatelser, unnlagte framstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utføre revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsesilmatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det 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 frem 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, 24. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

2021-03-24 10:16:13 Ernst & Young AS



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 412 752	1 320 818	1 413 000	1 484 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 412 752</b>	<b>1 320 818</b>	<b>1 413 000</b>	<b>1 484 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 345	-4 545	-6 345	-6 345
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-6 313	-6 000	-6 000	-7 000
Regnskapsførerhonorar		-56 725	-56 724	-58 500	-58 500
Konsulenthonorar	6	-5 709	-5 292	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-949 452	-169 861	-175 000	-175 000
Forsikringer		-80 486	-63 629	-65 000	-85 000
Kommunale avgifter	8	-274 008	-258 262	-275 000	-275 000
Energi/fyring	9	-404 403	-173 785	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-164 397	-161 497	-165 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-329 008	-271 127	-289 000	-289 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 321 844</b>	<b>-1 215 722</b>	<b>-1 399 845</b>	<b>-1 420 845</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-909 092</b>	<b>105 096</b>	<b>13 155</b>	<b>63 155</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 027	3 058	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 027</b>	<b>3 058</b>	<b>0</b>	<b>63 155</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-908 065</b>	<b>108 154</b>	<b>13 155</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	108 154		
Fra opptjent egenkapital		-908 065	0		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		-2 475	0
Kundefordringer		5 696	5 214
Forskuddsbetalte kostnader		42 631	184 247
Driftskonto OBOS-banken		160 600	245 090
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	
Sparekonto OBOS-banken		20 175	619 327
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>226 628</b>	<b>1 053 879</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>226 628</b>	<b>1 053 879</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		15 042	923 107
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 042</b>	<b>923 107</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 696	7 592
Leverandørgjeld		205 890	123 180
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>211 586</b>	<b>130 772</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>226 628</b>	<b>1 053 879</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 16.03..2021,  
Styret i Sameiet Stillverksveien 20 Og 22

Svein Nysether /s/

Pål Branderud /s/

Nicolai Dammyr /s/

Odd Wilhelm Sahlberg /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.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører

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

Felleskostnader	1 251 328
TV-signaler/Internett	161 424
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 412 752</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 45 000. I tillegg har styret fått dekket Julebord og bøter for kr 7 300, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 313.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 709

**SUM KONSULENTHONORAR -5 709**

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

Drift/vedlikehold bygninger -618 001

Drift/vedlikehold VVS -22 574

Drift/vedlikehold elektro -42 781

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -13 063

Drift/vedlikehold fellesanlegg -817

Drift/vedlikehold heisanlegg -157 283

Drift/vedlikehold brannsikring -85 889

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -7 426

Kostnader dugnader -1 619

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -949 452**

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter -274 008

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -274 008**

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -234 152

Fjernvarme -170 251

**SUM ENERGI / FYRING -404 403**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-44 916
Driftsmateriell	-3 791
Vaktmestertjenester	-89 622
Renhold ved firmaer	-117 768
Snørydding	-31 421
Gressklipping	-13 827
Andre fremmede tjenester	-4 233
Kontor- og datarekvisita	-1 590
Trykksaker	-1 269
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 300
Andre kontorkostnader	-8 256
Porto	-1 746
Bank- og kortgebyr	-3 017
Velferdskostnader	-252
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-329 008</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	848
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	179
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 027</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6604551. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

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

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

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

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

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

### **Energimerking**

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.04.22 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 25.04.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Pål Branderud og Kåre-Bjørn Weigård er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 45 000,-

For

Mot

**Sak 5 Vedtektsendring - Tillegg til §13**

Vedtektene endres i samsvar med forslaget

For

Mot

**Sak 6 Vedtektsendring - Tillegg til §5**

Vedtektene endres i samsvar med forslaget.

For

Mot

**Sak 7 Tilbud på installasjon av elektromagnetiske dørholdere**

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

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Pål Branderud

**Styremedlem** (2 skal velges)

Svein Nysether

Tore Strand

**Varamedlem** (2 skal velges)

Henrik Kårstedt

Tarina Olimstad

**Valgkomite** (2 skal velges)

Anne Mari Sahlberg

Morten Hovland

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.