



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 597 227
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS
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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2022

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 500 372	2 260 369
Sum inntekter		2 500 372	2 260 369
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	114 100
Annen driftskostnad		1 961 101	2 090 939
Sum kostnader		2 132 251	2 205 039
Driftsresultat		368 120	55 330
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 381	3 490
Sum finansinntekter		1 381	3 490
Annen finanskostnad		35	678
Sum finanskostnader		35	678
Netto finans		1 346	2 812
Ordinært resultat før skattekostnad		369 466	58 142
Ordinært resultat etter skattekostnad		369 466	58 142
Årsresultat		369 466	58 142
Totalresultat		369 466	58 142
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		369 466	58 142
Sum overføringer og disponeringer		369 466	58 142



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5
Andre fordringer		461 422	113 312
Sum fordringer		461 422	113 316
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 502 355	1 486 032
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 502 355	1 486 032
Sum omløpsmidler		1 963 778	1 599 349
SUM EIENDELER		1 963 778	1 599 349

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 759 179	1 389 713
Sum opptjent egenkapital		1 759 179	1 389 713
Sum egenkapital		1 759 179	1 389 713
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		170 235	41 343
Annen kortsiktig gjeld		34 364	168 293
Sum kortsiktig gjeld		204 599	209 636
Sum gjeld		204 599	209 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 963 778	1 599 349



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 645662

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 597 227
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS
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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2022

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, 14.07.2022



Organisasjonsnr: 917 597 227
STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 500 372	2 260 369
Sum inntekter		2 500 372	2 260 369
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	114 100
Annen driftskostnad		1 961 101	2 090 939
Sum kostnader		2 132 251	2 205 039
Driftsresultat		368 120	55 330
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 381	3 490
Sum finansinntekter		1 381	3 490
Annen finanskostnad		35	678
Sum finanskostnader		35	678
Netto finans		1 346	2 812
Ordinært resultat før skattekostnad		369 466	58 142
Ordinært resultat etter skattekostnad		369 466	58 142
Årsresultat		369 466	58 142
Totalresultat		369 466	58 142
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		369 466	58 142
Sum overføringer og disponeringer		369 466	58 142



Organisasjonsnr: 917 597 227
STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5
Andre fordringer		461 422	113 312
Sum fordringer		461 422	113 316
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 502 355	1 486 032
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 502 355	1 486 032
Sum omløpsmidler		1 963 778	1 599 349
SUM EIENDELER		1 963 778	1 599 349
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 759 179	1 389 713
Sum opptjent egenkapital		1 759 179	1 389 713



Sum egenkapital	1 759 179	1 389 713
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	170 235	41 343
Annen kortsiktig gjeld	34 364	168 293
Sum kortsiktig gjeld	204 599	209 636
Sum gjeld	204 599	209 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 963 778	1 599 349



Organisasjonsnr: 917 597 227
STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE

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 2022

Stålverkskroken Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. juni - 24. juni 2022

Selskapsnummer: 696





Velkommen til årsmøte i Stålverkskroken Boligsameie

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 15. juni kl. 10:00 og lukker 24. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/696>

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. Forslag til tjenester for vedlikehold av plen/blomsterkasser/Vannspeil
6. Utvendig vask
7. Bruk av dugnad der hvor styret mener det er formålstjenlig.
8. Utemøbler på takterrassen.
9. Årsmøte som Elektronisk/Fysisk.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stålverkskroken Boligsameie



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

[Navn] og [Navn] 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport for 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

Sak 5

Forslag til tjenester for vedlikehold av plen/blomsterkasser/Vannspeil

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- 3 Stk. Blomsterkasser foran inngangen mellom husene. Planter med blomster etter
1. årstiden og vedlikeholdes ukentlig.
Vedlikehold av overvannspeil, Med perioder med mye sol må dette tilføres vann og
 2. eventuelt dødt gress, andre ting fjernes.
Klipping av gressplen ukentlig for å holde det vedlike og bruke gresset som klippes av
 3. gjødsel til gressplenen.
 4. Trimming av hekken 1 gang i året.

Styrets innstilling

Styret ønsker å forsøke å gjøre dette på dugnad fremfor å kjøpe tjenesten.

Vi spurte samme leverandøren som Ellipsen har men de hadde ikke mulighet for dette.- Vaktmester har ikke kommet med noen konkret pris på dette men vi estimerer mellom 30 - 50.000 kr om dette kjøpes som en tjeneste. Det ville utgjøre mellom 37 - 63 Kr av felles kostnadene per eier per måned.

Forslag til vedtak

Gjennomføre dette på dugnad.



Sak 6

Utvendig vask

Forslag fremmet av:

Tallag Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det settes av midler til utvendig vask av bygningen inklusiv

treverk på balkongene og balkongvinduer

Styrets innstilling

Styret ser at vi har store utfordringer med vask av balkonger siden vask fører til at vannet renner ned til eier under.

Styret anbefaler ikke å gjennomføre i år selv om vi anerkjenner at dette er en utfordring for alle eierne. Men ønsker å vente grunnet pågående sak med utbygger. Men foreslår at det gjennomføres fra neste år med mindre løsning med utbygger blir slik at eierne selv kan gjennomføre dette uten å skape utfordringer for naboen.

(Estimert kostnad for Vask av Balkonger/glass mellom husene 130.000 Kr, Basert på kostnad 2020). Dette vil utgjøre 165 Kr av felles kostnadene per eier per måned.

Forslag til vedtak

Styret ønsker å se an dette i forhold til saken og utbygginger i område. Men ønsker støtte for dette vis situasjonen ikke endrer seg og gjennomført i Mai årlig.

Sak 7

Bruk av dugnad der hvor styret mener det er formålstjenlig.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å holde våre felles kostnader nede og i den forbindelse er det ønskelig å gjøre enkelte ting som vasking/beising av takterrassen som som dugnad fremfor å kjøpe tjenesten.

Styrets innstilling



Dette fører selvfølgelig til en forventning at eiere deltar innimellom på noen av disse. Så det ikke bare blir noen få som alltid er med på dette.

(Går beisingen av takterrassen som planlagt, har vi spart ca 120.000 Kr på dette, noe som utgjør 76 Kr per måned i felles kostnader om vi gjennomfører dette annen hvert år)

Forslag til vedtak

Bruk av dugnad på enkelte oppgaver

Sak 8

Utemøbler på takterrassen.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjøpe inn utemøblet til takterrassen vår.

Styrets innstilling

Styret foreslår å kjøpe inn utemøbler og tilhørende utstyr på takterrassen. Total kostnad for dette er estimert til ca kr. 170.000 og forslaget er å ta dette fra sameiets oppsparte midler så vi kan få møblert denne sommeren.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å benytte kr. 170.000,- til innkjøp av utemøbler denne sommeren.

Sak 9

Årsmøte som Elektronisk/Fysisk.

Forslag fremmet av:

Vibecke Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

At vi fortsetter å holde fellesmøter/årsmøter/generalforsamlinger digitalt. Da sparer vi penger og gjør det mulig å delta selv om en er bortreist.

Styrets innstilling

Styret ser at vi noen ganger kan ha behov for fysiske møter. Men ser også at det er det å holde disse elektronisk har sine fordeler.



Forslag til vedtak

Primært holde møter elektronisk.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Øistein Weholdt

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Maral Houshmand

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Mads Olav Anker Skeie

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Solfrid Djupdal
- Veronica Roaldstveit_



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Øistein Weholdt	Gladengveien 8 C
Styremedlem	Finn Hansen	Gladengveien 8 C
Styremedlem	Stefan Lid	Stålverkskroken 3
Styremedlem	Mads Olav Anker Skeie	Gladengveien 8 D
Varamedlem	Solfrid Djupedal	Opsalvegen 46
Varamedlem	Veronica Roaldstveit	Stålverkskroken 3

Valgkomiteen

Styret

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Stålverkskroken Boligsameie

Sameiet består av 66 seksjoner.

Stålverkskroken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917597227, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Gladengveien 8C
Gladengveien 8D
Stålverkskroken 1
Stålverkskroken 3

Gårds- og bruksnummer:

129 110

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

Stålverkskroken Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 500 372.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 132 251.

Resultat

Årets resultat på kr 369 466 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 1 759 179.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 til diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er ikke klar enda. Forsikringsåret for Stålverkskroken sin del går fra 1. mai. Premien fra 01.05.2021 til 01.05.2022 var på kroner 128 041. Det er ventet en økning som følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stålverkskroken Boligsameie.

Lån

Stålverkskroken Boligsameie har ikke lån.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er på kr 115 072. Dette er en økning på kr 2812 fra 2021.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Stålverkskroken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stålverkskroken Boligsameies årsregnskap 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Stålverkskroken Boligsameie

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

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 02. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917 597 227, KUNDENR. 696

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 370 490	2 259 344	2 370 000	2 917 000
Andre inntekter	3	129 882	1 025	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 500 372	2 260 369	2 370 000	2 917 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-14 100	-20 000	-15 000
Styrehonorar	5	-150 000	-100 000	-150 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 090	-4 375	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-112 260	-109 525	-115 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-37 561	-23 676	-70 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-208 525	-337 127	-350 000	-350 000
Forsikringer		-121 930	-108 027	-120 000	-135 000
Kommunale avgifter	9	-551 945	-556 739	-558 000	-572 000
Energi/fyring	10	-382 691	-344 567	-365 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-262 064	-248 723	-260 000	-300 000
Andre driftskostnader	11	-278 036	-358 180	-315 500	-344 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 132 251	-2 205 039	-2 331 500	-2 657 500
DRIFTSRESULTAT		368 121	55 330	38 500	259 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 381	3 490	0	0
Finanskostnader	13	-35	-678	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 346	2 812	0	0
ÅRSRESULTAT		369 466	58 142	38 500	259 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		369 466	58 142		



STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917 597 227, KUNDENR. 696

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		56	81
Kundefordringer		0	5
Forskuddsbetalte kostnader		135 577	113 231
Energiavregning	14	325 789	0
Driftskonto OBOS-banken		939 211	924 112
Sparekonto OBOS-banken		563 144	561 920
SUM OMLØPSMIDLER		1 963 778	1 599 349
SUM EIENDELER		1 963 778	1 599 349
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 759 179	1 389 713
SUM EGENKAPITAL		1 759 179	1 389 713
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 364	56 006
Leverandørgjeld		170 235	41 343
Energiavregning		0	46 663
Annen kortsiktig gjeld		0	65 624
SUM KORTSIKTIG GJELD		204 599	209 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 963 778	1 599 349



7

Stålverkskroken Boligsameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 31.03.2022

Styret i Stålverkskroken Boligsameie

John Øistein Weholdt
Mads Olav Anker Skeie

Finn Hansen

Stefan Lid

**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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 772 904
TV/bredbånd	223 344
Felleskostnader	213 840
Garasje	99 000
Strøm elbil	51 250
Kabel-TV hybel	10 152
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 370 490

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gladengveien DA, Refusjon grunnet feil alarmoverføring	88 043
Strøm el-bil - fakturert beboere	37 540
Regnskapskorrigeringer	28
Nettinnbetalinger	4 271
SUM ANDRE INNETEKTER	129 882

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 090.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 363
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 198
SUM KONSULENTHONORAR	-37 561

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 659
Drift/vedlikehold VVS	-8 780
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 450
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 037
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 948
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 295
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 356
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-208 525

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-305 391
Renovasjonsavgift	-246 554
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-551 945

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-290 125
Fjernvarme	-92 567
SUM ENERGI / FYRING	-382 691

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 534
Lyspærer og sikringer	-2 745
Vaktmestertjenester	-114 315
Vakthold	-34 988
Renhold ved firmaer	-100 190
Snørydding	-13 841
Andre fremmede tjenester	-120
Trykksaker	-1 092
Andre kontorkostnader	-884
Bank- og kortgebyr	-3 327
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-278 036

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 224
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	157
SUM FINANSINNTEKTER	1 381

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-35
SUM FINANSKOSTNADER	-35

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-421 071
Administrasjon	42 736
Fjernvarme	704 124
SUM ENERGIAVREGNING	325 789

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.



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret har jobbet med oppfølging av sak i forbindelse med utestående aktiviteter med utbygger i 2021.

Dette inkluderer sak som gjelder utbedring av garasjeggulv gjennomført våren 2021. Utover dette har styret gjennomført oppfølging vedrørende utbyggingen i vårt nærområde.

Styret mener at sameiet per nå har en god økonomi men ser at utgiftene til fjernvarme og strøm kan føre til høyere utgifter på sikt.

Styret har derfor forsøkt å ta tiltak for å avdekke om vi kan redusere vårt forbruk av fjernvarme til sameiets felles område.

Styret

Styret har epost stalverkskroken@styrommet.net

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.

Vaktmester

Stålverkskroken Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Sportsboder

Til hver leilighet hører det med en sportsbod, som den enkelte beboer fikk tildelt ved innflytting.

Parkering

Seksjonseiere med parkering fikk tildelt p-plass ved innflytting. Oversikt over hvem som har hvilken plass følger av vedlegg til vedtektene.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til postkasse bestilles hos styret på e-post: stalverkskroken@styrommet.net.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand med polisenummer 0034323703. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.



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.



Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing varme og vannforbruk i den enkelte boenhet.

Stålverkskroken Boligsameie OBOS og Techem AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto etter liste fra Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av Techem AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd á kontobeløp. Techem AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer og beløpet beboeren har tilgode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no.

Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på www.techem.no.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



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 15.06.22 og er åpent for avstemning i 9 dager
Siste dato for avstemning er 24.06.22

Selskapsnummer: 696 **Selskapsnavn:** Stålverkskroken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</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 100 000.

For

Mot

Sak 5 Forslag til tjenester for vedlikehold av plen/blomsterkasser/Vannspeil

Gjennomføre dette på dugnad.

For

Mot

Sak 6 Utvendig vask

Styret ønsker å se an dette i forhold til saken og utbygginger i område. Men ønsker støtte for dette vis situasjonen ikke endrer seg og gjennomført i Mai årlig.

For

Mot

Sak 7 Bruk av dugnad der hvor styret mener det er formålstjenlig.

Bruk av dugnad på enkelte oppgaver

For

Mot

Sak 8 Utemøbler på takterrassen.

Styret foreslår å benytte kr. 170.000,- til innkjøp av utemøbler denne sommeren.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Årsmøte som Elektronisk/Fysisk.

Primært holde møter elektronisk.

For

Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

John Øistein Weholdt

Styremedlem 2 (1 skal velges)

Maral Houshmand

Styremedlem 1 (1 skal velges)

Mads Olav Anker Skeie

Varamedlem (2 skal velges)

Solfrid Djupdal

Veronica Roaldstveit_

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
E-post: oef@obos.no

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