



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 790 068	1 483 955
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 790 068</b>	<b>1 483 955</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 585	53 481
Annen driftskostnad		1 800 104	1 635 020
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 851 689</b>	<b>1 688 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-61 621</b>	<b>-204 546</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		314	160
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>314</b>	<b>160</b>
Annen finanskostnad		16 160	1 532
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 160</b>	<b>1 532</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 846</b>	<b>-1 372</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-77 467</b>	<b>-205 918</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-77 467</b>	<b>-205 918</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-77 467</b>	<b>-205 918</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-77 467	-205 918
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-77 467</b>	<b>-205 918</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		22 364	14 577
Andre fordringer		46 938	32 242
Sum fordringer		69 302	46 819
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18	18
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18	18
Sum omløpsmidler		69 320	46 837
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 320</b>	<b>46 837</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
Udekket tap		268 343	190 876
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-268 343</b>	<b>-190 876</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-268 343</b>	<b>-190 876</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		158 455	66 508
Leverandørgjeld		156 844	156 414
Skyldige offentlige avgifter			26
Annen kortsiktig gjeld		22 364	14 764
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>337 663</b>	<b>237 713</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>337 663</b>	<b>237 713</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 320</b>	<b>46 837</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 407606

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 990 363 587  
SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 790 068	1 483 955
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 790 068</b>	<b>1 483 955</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 585	53 481
Annen driftskostnad		1 800 104	1 635 020
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 851 689</b>	<b>1 688 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-61 621</b>	<b>-204 546</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		314	160
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>314</b>	<b>160</b>
Annen finanskostnad		16 160	1 532
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 160</b>	<b>1 532</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 846</b>	<b>-1 372</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-77 467</b>	<b>-205 918</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-77 467</b>	<b>-205 918</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-77 467</b>	<b>-205 918</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-77 467	-205 918
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-77 467</b>	<b>-205 918</b>



Organisasjonsnr: 990 363 587  
SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		22 364	14 577
Andre fordringer		46 938	32 242
Sum fordringer		69 302	46 819
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18	18
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18	18
Sum omløpsmidler		69 320	46 837
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 320</b>	<b>46 837</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>			
Udekket tap		268 343	190 876
Sum opptjent egenkapital		-268 343	-190 876



Sum egenkapital	-268 343	-190 876
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	158 455	66 508
Leverandørgjeld	156 844	156 414
Skyldige offentlige avgifter		26
Annen kortsiktig gjeld	22 364	14 764
Sum kortsiktig gjeld	337 663	237 713
Sum gjeld	337 663	237 713
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>69 320</b>	<b>46 837</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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1284

Sameiet Stillverksveien 20og22



## 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 29. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

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 avgj 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.

### Analoge stemmesedler

Ved bruk av analog stemmeseddel leveres denne i styreleders postkasse innen fristen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av valgkomité
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Stillverksveien 20og22



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret har innstilt forretningsfører i OBOS som møteleder.

### Forslag til vedtak

Rådgiver Caroline Tyrén fra OBOS er valgt

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Grethe Holsve som protokollvitne.

### Forslag til vedtak

Grethe Holsve er valgt

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd. Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 1284 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000

Sak 6

## Valg av valgkomité

Innstilling

Styret innstiller følgende personer til valgkomitéen.

**Roller og kandidater**

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

- Anne Mari Sahlberg
- Bård Jacob B Bergman



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har innstilt følgende personer til styret.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pål Branderud  
Innstilt av valgkomitéen

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Odd Wilhelm Sahlberg  
Innstilt av valgkomitéen
- Svein Nysether  
Innstilt av valgkomitéen
- Tore André Strand  
Innstilt av valgkomitéen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans Henrik Kårestedt  
Innstilt av valgkomitéen
- Kåre-Bjørn Weigård  
Innstilt av valgkomitéen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Pål Branderud	2022 - 2024
Styremedlem	Morten Hovland	2023 - 2025
Styremedlem	Svein Nysether	2022 - 2024
Styremedlem	Odd Wilhelm Sahlberg	2023 - 2024
Styremedlem	Tore André Strand	2022 - 2024
Varamedlem	Hans Henrik Kårestedt	2023 - 2024
Varamedlem	Kåre-Bjørn Weigård	2023 - 2024

### Valgkomiteen

Bård Jacob B Bergman	2023 - 2024
Anne Mari Sahlberg	2022 - 2024

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Stillverksveien 20og22

Sameiet består av 38 seksjoner.

Sameiet Stillverksveien 20og22 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990363587, og ligger i Lillestrøm kommune

Gårds- og bruksnummer:

81 2527

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

Sameiet Stillverksveien 20og22 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

Styret har gjennomgått våre forsikringer og hentet inn tilbud fra flere leverandører. Vi fikk prisen noe ned, men dette var minimalt.

Det har vært en vannlekkasje ute på terrassene mellom to etasjer. Nor Tek ble engasjert, fant lekkasjen og denne ble utbedret. I denne forbindelse måtte en utetrapp i betong fjernes på den ene terrassen og mures opp igjen etter at skade var utbedret.

Etter en innkommende sak til Årsmøtet har styret utarbeidet retningslinjer for hva som kreves og søknadsprosedyrer rundt montering av varmpumper i leilighetene. Sykkelboden er ryddet og vasket i løpet av året.

Styret har utført nødvendig vedlikehold og reparasjon av søppelbod.

Det har vært gjennomført kontroll av vårt brannvarslingsanlegg og i den forbindelse har man forbedret anlegget med ekstra sensorer og alarmklokker også ved bodene tilknyttet garasjeanlegget.

I forbindelse med værromslag har det i oppgang 22 vært lakkesjer i flere leiligheter. Det har vært utfordrende å finne årsaken og det representanten fra forsikringsselskapet mente var grunnen viste seg ikke å stemme, da ny lekkasje oppsto etter at dette var utbedret. Styret jobber med tiltak rundt varmekablene i vannavløp og takrenner. Vannlekkasjene oppstår når varmekabler slår ut og vannavløp tettes med snø/is.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold av heis.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak renter på kassekreditt.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 268 343.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer opptak av kassekreditt på kr 200 000 og en økning av felleskostnader på 5 % fra 01.01.2024.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 170 000 til ordinært vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stillverksveien 20og22.

### Lån

Sameiet Stillverksveien 20og22 har ingen lån.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Stillverksveien 20 og 22

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stillverksveien 20 og 22 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets 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 sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer 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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 rettviseende 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.

Bodø, 29. februar 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: XJEJH-QQYF-ENDWE-1YES-NGGC1-WUQ78



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 790 068	1 483 920	1 790 000	1 974 000
Andre inntekter		0	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 790 068</b>	<b>1 483 955</b>	<b>1 790 000</b>	<b>1 974 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 375	-8 271	-6 345	-6 500
Styrehonorar	4	-45 210	-45 210	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-6 383	-6 209	-7 000	-7 000
Regnskapsførerhonorar		-60 880	-58 540	-61 500	-65 000
Konsulenthonorar	6	-16 781	-7 861	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-483 031	-351 902	-165 000	-170 000
Forsikringer		-84 634	-75 067	-97 374	-115 000
Kommunale avgifter	8	-305 011	-300 099	-275 000	-360 000
Energi/fyring	9	-380 415	-438 859	-330 000	-430 000
TV-anlegg/bredbånd		-194 016	-172 970	-175 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-268 953	-223 514	-316 500	-302 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 851 689</b>	<b>-1 688 501</b>	<b>-1 488 719</b>	<b>-1 720 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-61 621</b>	<b>-204 546</b>	<b>301 281</b>	<b>253 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	314	160	0	0
Finanskostnader	12	-16 160	-1 532	0	-27 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-15 846</b>	<b>-1 372</b>	<b>0</b>	<b>-27 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-77 467</b>	<b>-205 918</b>	<b>301 281</b>	<b>226 500</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-15 042		
Udekket tap		-77 467	-190 876		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		-22 364	-14 577
Kundefordringer		22 364	14 577
Forskuddsbetalte kostnader		50 819	46 819
Andre kortsiktige fordringer	13	18 483	0
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		18	18
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>69 320</b>	<b>46 837</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 320</b>	<b>46 837</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-268 343	-190 876
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-268 343</b>	<b>-190 876</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 364	14 577
Leverandørgjeld		156 844	156 414
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		158 455	66 508
Skyldige offentlige avgifter		0	26
Annen kortsiktig gjeld		0	188
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>337 663</b>	<b>237 713</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 320</b>	<b>46 837</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 27.02.2024  
Styret i Sameiet Stillverksveien 20 Og 22

Pål Branderud /s/

Morten Hovland /s/

Svein Nysether /s/

Odd Wilhelm Sahlberg /s/

Tore André Strand /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 myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	1 606 984
Kabel-TV	183 084
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 790 068</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 375
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 375</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 2022/2023, og er på kr 45 210.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 700, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 383.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 781
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 781</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-65 307
Drift/vedlikehold elektro	-29 873
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 326
Drift/vedlikehold heisanlegg	-314 628
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 504
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 949
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-445
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-483 031</b>

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

Kommunale avgifter	-305 011
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-305 011</b>

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

Elektrisk energi	-82 362
Fjernvarme	-298 053
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-380 415</b>

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

Lokalleie	-46 816
Container	-2 156
Vaktmestertjenester	-34 578
Renhold ved firmaer	-146 837
Snørydding	-9 741
Gressklipping	-15 029
Andre fremmede tjenester	-2 633
Trykksaker	-1 227
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 700
Andre kontorkostnader	-952
Bank- og kortgebyr	-2 974
Velferdskostnader	-310
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-268 953</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	298
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>314</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-14 160
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-16 160</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert forsikring 2023 til Tærud Garasjesameie	18 483
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>18 483</b>

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

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

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



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

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

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 29.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.24

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 Valg av møteleder</b></p> <p>Rådgiver Caroline Tyrén fra OBOS er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Grethe Holsve er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

18 av 20

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av valgkomité**

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Anne Mari Sahlberg

Bård Jacob B Bergman

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Pål Branderud

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Odd Wilhelm Sahlberg

Svein Nysether

Tore André Strand

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Hans Henrik Kårestedt

Kåre-Bjørn Weigård



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.