



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 597 227
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 213 633	2 500 372
Sum inntekter		3 213 633	2 500 372
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 500	
Annen driftskostnad		2 563 985	1 961 101
Sum kostnader		2 718 585	2 132 251
Driftsresultat		495 048	368 120
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 293	1 381
Sum finansinntekter		9 293	1 381
Annen finanskostnad			35
Sum finanskostnader		0	35
Netto finans		9 293	1 346
Ordinært resultat før skattekostnad		504 341	369 466
Ordinært resultat etter skattekostnad		504 341	369 466
Årsresultat		504 341	369 466
Totalresultat		504 341	369 466
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		504 341	369 466
Sum overføringer og disponeringer		504 341	369 466



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		81 000	
Sum varige driftsmidler		81 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		81 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		404 154	461 422
Sum fordringer		404 154	461 422
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 153 601	1 502 355
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 153 601	1 502 355
Sum omløpsmidler		2 557 755	1 963 778
SUM EIENDELER		2 638 755	1 963 778

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 263 520	1 759 179
Sum opptjent egenkapital		2 263 520	1 759 179
Sum egenkapital		2 263 520	1 759 179
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		303 570	170 235
Annen kortsiktig gjeld		71 665	34 364
Sum kortsiktig gjeld		375 235	204 599
Sum gjeld		375 235	204 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 638 755	1 963 778



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393818

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 597 227
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 917 597 227
STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 213 633	2 500 372
Sum inntekter		3 213 633	2 500 372
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 500	
Annen driftskostnad		2 563 985	1 961 101
Sum kostnader		2 718 585	2 132 251
Driftsresultat		495 048	368 120
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 293	1 381
Sum finansinntekter		9 293	1 381
Annen finanskostnad			35
Sum finanskostnader		0	35
Netto finans		9 293	1 346
Ordinært resultat før skattekostnad		504 341	369 466
Ordinært resultat etter skattekostnad		504 341	369 466
Årsresultat		504 341	369 466
Totalresultat		504 341	369 466
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		504 341	369 466
Sum overføringer og disponeringer		504 341	369 466



Organisasjonsnr: 917 597 227
STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		81 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		81 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		404 154	461 422
Sum fordringer		404 154	461 422
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 153 601	1 502 355
Sum omløpsmidler		2 557 755	1 963 778
SUM EIENDELER		2 638 755	1 963 778
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 263 520	1 759 179
Sum opptjent egenkapital	2 263 520	1 759 179
Sum egenkapital	2 263 520	1 759 179
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	303 570	170 235
Annen kortsiktig gjeld	71 665	34 364
Sum kortsiktig gjeld	375 235	204 599
Sum gjeld	375 235	204 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 638 755	1 963 778



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 2023

Stålverkskroken Boligsameie

2. mai 2023

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.

Dato for årsmøtet:

2. mai 2023 kl. 18:00, Ensjøtunet, Malerhaugveien OB.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstra honorar styret
8. Innkomne forslag: Endring av vedtektene §12 Styret
9. Innkomne forslag: Måler til EL-billader
10. Innkomne forslag: Leie av container
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stålverkskroken Boligsameie



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på fysisk møte



Sak 4

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 5

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.pdf

Sak 6

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 7

Ekstra honorar styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er brukt forholds mye tid utenom forventet på å følge opp saken med utbygger styre foreslår derfor at man godtgjør dette til de som var med på denne delen med 100.000 Kr på deling.

Utover dette så var Mads / John i rettsmekling 2 dager i forbindelse med saken. Det er foreslått en godtgjørelse på 4.000 Kr per dag for dette.

Dette kommer i tillegg til 100.000 Kr som er det normale styre honorarer på deling.

Forslag til vedtak

Det utbetales et ekstra honorar på 116 000 til de som har vært involvert i rettsforliket.

Sak 8

Innkome forslag: Endring av vedtektene §12 Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret mener det er hensiktsmessig å avvike ordningen med varamedlemmer.

I den tid vi lever nå er det ikke behov for varamedlemmer. Møter avtales som regel i styret når alle kan, og har man ikke mulighet til å være fysisk tilstede er det enkle digitale løsninger som gjør at man likevel kan delta.

Styret kan ikke se at en avvikling av varamedlemmer på noen som helst måte svekker sameiet eller demokratiet i sameiet.

Det foreslås derfor at det som omhandler varamedlemmer i vedtektene §12 strykes.

Ordlyden i første setning er slik i dag:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og til til fire styremedlemmer med minst to varamedlemmer.

Den nye ordlyden blir derfor som følger:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og til til fire styremedlemmer.



Forslag til vedtak

Vedtektene endres som utformet i forslaget.

Sak 9

Innkome forslag: Måler til EL-billader

Forslag fremmet av:

Ukjent

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan en se på mulighet av å koble forbruket på egen el-billader til samme måler som måler forbruk i egen bolig? Begrunnelse for forslaget:

- da vil alt eget forbruk komme på samme regning
- unngår at en må etterbetale
- full kontroll på eget forbruk m.o.t når en lader bilen. Noen er kanskje avhengig av å lade bilen, uansett strømprisen i øyeblikket, mens andre kan tilpasse seg lettere og lade når prisen er lavere.
- strømprisene nå er svært mye høyere enn de var da vi gikk inn for den nåværende løsningen
- kanskje litt mindre jobb på styret, som nå må regne ut og fordele på alle brukere?

2.1) De som har sin egen målere i samme tavle / rom som for el-bil lading. Kan teoretisk få utredet om de kan flytte dette sammen med sin egen leilighet for egen regning. Det vil medføre at nåværende og eventuelt fremtidig eier av leiligheten ikke kan bytte parkeringsplass i garasjen.

2.2) Gjennomføre oppgradering til smartlading for sameiet. Dette vil antagelig medføre bytte av lade boksene til et nytt system. Samt omgjøring av måten boksene er koblet for vår løsning. Fordelen er antagelig at man kan få ladet med mer effekt om andre ikke lader samtidig. Men vil komme med en forhøyet kostnad siden et eksternt firma da vil stå for fakturering av bruk av lading.

Styrets innstilling

Styre anbefaler at man fortsetter med dagens løsning selv om denne har noen ulemper.



Forslag til vedtak

Forslag til vedtak blir tatt på fysisk møte

Sak 10

Innkommne forslag: Leie av container

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Leie av kontainer på våren eller høsten. Slik at man kan kaste skrot man har i bodene og andre steder.

Det er forventet en kostnad på mellom 5.000-10.000 kroner for dette litt basert på hva man kaster.

3.1) Leie konteiner for vanligavfall og el avfall osv.

3.2) Gjennomføre dette som en dugnad hvor man leier en tilhenger for å frakte avfallet til gjenvinnings stasjon. Beboere i Oslo kan levere til disse stedene gratis et antall ganger per år.

Styrets innstilling

Styre anbefaler ikke dette siden det er forholdsvis kort vei til nærmeste miljøstasjon som man kan kaste ting på gratis.

Forslag til vedtak

Leie container på våren eller høsten



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Christoffer Bror Rønne
Valgkomiteens innstilling.
- Stefan Lid
Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Mads Olav Anker Skeie
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Medlem 1
Velges på fysisk møte.
- Medlem 2
Velges på fysisk møte.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styre har ikke kontortid, men kan primært kontaktes på vibbo eller stalverkskroken@styrommet.no.

Om det er haster eller er viktig kan man ringe styremedlemmene.

Merk at innlegg på FB ikke anses for å informere styre om utfordringer. Det er en kanal for informasjon og deling av parkeringsplasser med mere.

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.

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.



Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

- Styret gjennomført vasking/beisning av takterrassen i 8D.
- Det ble innhentet tilbud på dette, men da dette ville få en kostnad på 150 til 200 tusen valgte styre å ta dette på dugnad. Styret, sammen med et fåtall beboere sto for dette. Det gjenstår noe arbeid, men dette vil bli tatt i løpet av forsommeren. Besparelsen ble brukt til å anskaffe utemøbler til vår takterrasse. Her er det utplassert 4 bord med 2 benker til hvert bord.
- Styre har holdt kostnadene nede med å gjøre så mye som mulig selv
 - o Håndtering av adgangsbrikker.
 - o Gjennomført og fulgt opp kun nødvendig vedlikehold.
- Oppfølging av heis leverandøren.
 - o Vi har hatt en sak gåene med heis leverandør for merfakturering og dårlig utført installasjon. Det har resultert i rettelse fra leverandør og vi har kommet inn på obos avtalen for dette som vil spare samlet for ca 26.000 Kr per år samt er en bedre avtale.
- Styre har i 2022 brukt store ressurser på oppfølging av utbygger. Som F. eks. innhente dokumentasjon for våre påstander om mangelfullt arbeid fra utbygger/entreprenør (OBOS / Veidekke) Befaringer med glass & fasadeforeningen, Multiconsult, Heiskonsulenten og andre rådgivende organer for å best mulig dokumentasjon for en eventuell rettsak. Det ble inngått forlik da alle våre punkter ble innfridd i forliket.
 - o Styre tokk ut stevning av utbygger og det ble gjennomført rettsmekling i denne forbindelsen.

Resultat av rettsmeklingen med utbygger er takrenner, 700.000 Kr for dekning av utgifter. Samt polering av glass som ikke er gjennomført av utbygger enda. Det er også blitt byttet taklamper i felles områder som garasje og bod områder grunnet feil på eksisterende lamper.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Resultat

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

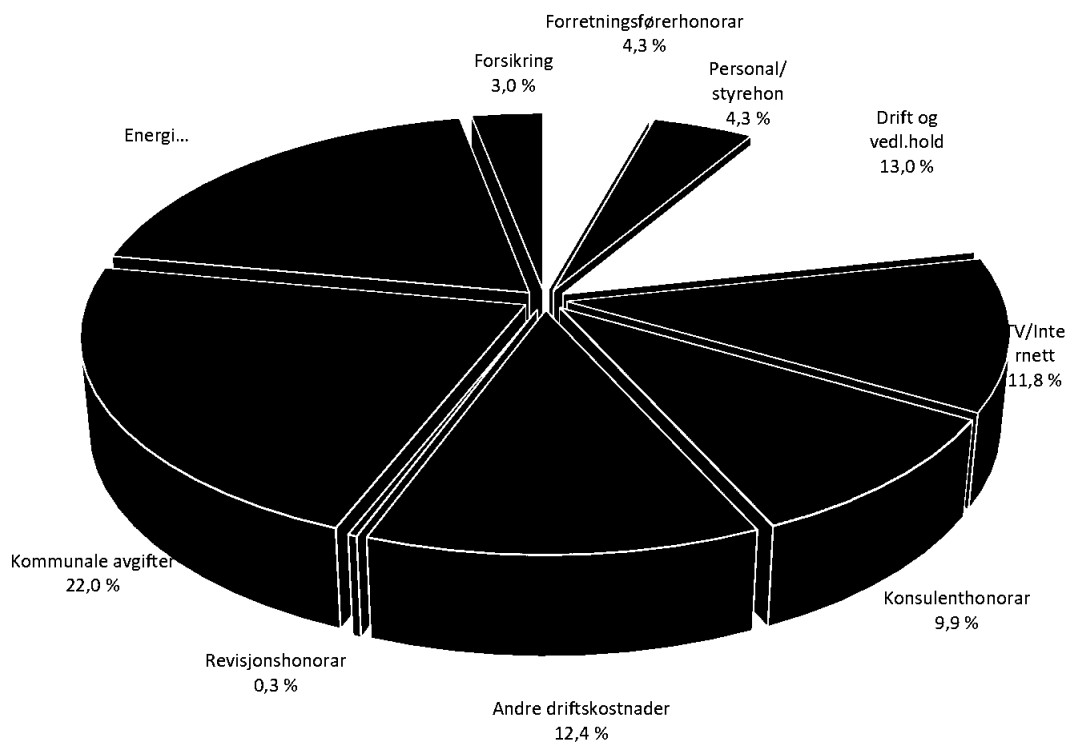
Årsak til resultat på 504 341 Kr er relatert til rettsmeklingen med utbygger hvor sameiet fikk kroner 700.000 for dekning av merutgifter som utbygger har påført sameiet. Kroner 221 491 av dette er kostnader av advokat som ikke ble dekket av forsikringen vår.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 182 520.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

Oversikt kostnader 2022:





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Årsaken til estimert underskudd for 2023 er stort sett relatert til engangs kostnader for merarbeid med oppfølging av utbygger på 116.000 kr. Og merkostnader som ikke ble dekket av økningen av felle kostnader fra 1.1.2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stålverkskroken Boligsameie.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er på kroner 119 670. Dette er en økning fra 2022 på kroner 4600.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stålverkskroken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stålverkskroken Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. april 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 511 588	2 370 490	2 917 000	2 822 000
Andre inntekter	3	702 045	129 882	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 213 633	2 500 372	2 917 000	2 822 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-21 150	-15 000	-35 000
Styrehonorar	5	-100 000	-150 000	-100 000	-216 000
Avskrivninger		-40 500	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 750	-6 090	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-115 070	-112 260	-118 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-263 951	-37 561	-65 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-348 668	-208 525	-350 000	-350 000
Forsikringer		-80 694	-121 930	-135 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-588 932	-551 945	-572 000	-693 000
Energi/fyring	10	-509 938	-382 691	-650 000	-610 000
TV-anlegg/bredbånd		-315 733	-262 064	-300 000	-350 000
Andre driftskostnader	11	-333 249	-278 036	-344 500	-383 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 718 585	-2 132 251	-2 657 500	-2 954 500
DRIFTSRESULTAT		495 048	368 121	259 500	-132 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 293	1 381	0	1 000
Finanskostnader		0	-35	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 293	1 346	0	1 000
ÅRSRESULTAT		504 341	369 466	259 500	-131 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		504 341	369 466		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler		81 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		81 000	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 072	56
Forskuddsbetalte kostnader		190 782	135 577
Energiavregning	13	201 300	325 789
Driftskonto OBOS-banken		582 917	939 211
Sparekonto OBOS-banken		1 570 684	563 144
SUM OMLØPSMIDLER		2 557 755	1 963 778
SUM EIENDELER		2 638 755	1 963 778
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 263 520	1 759 179
SUM EGENKAPITAL		2 263 520	1 759 179
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 665	34 364
Leverandørgjeld		303 570	170 235
SUM KORTSIKTIG GJELD		375 235	204 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 638 755	1 963 778



9

Stålverkskroken Boligsameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 17.04.2023

Styret i Stålverkskroken Boligsameie

John Øistein Weholdt /s/

Maral Houshmand /s/

Mads Olav Anker Skeie /s/

Stefan Lid /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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 826 052
TV/bredbånd	276 408
Felleskostnader	220 176
Garasje	99 000
Strøm elbil	44 800
Avregning el-bil	32 588
Kabel-TV hybel	12 564
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 511 588

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm el-bil - fakturert beboere	245
Rettsforlik, Gladengveien DA/Veidekke Entreprenør AS	700 000
Salg av nøkler	1 800
SUM ANDRE INNETEKTER	702 045

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-221 491
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 648
Nordvik/Parken Eiendomsmegling AS	-14 625
Heiskonsulenten AS	-25 188
SUM KONSULENTHONORAR	-263 951

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-122 511
Drift/vedlikehold VVS	-27 382
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 112
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 598
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 937
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-67 929
Kostnader dugnader	-7 200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-348 668

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-339 912
Renovasjonsavgift	-249 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-588 932

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-325 743
Fjernvarme	-184 196
SUM ENERGI / FYRING	-509 938

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

Driftsmateriell	-7 079
Lyspærer og sikringer	-2 993
Vaktmestertjenester	-118 868
Vakthold	-37 560
Renhold ved firmaer	-109 980
Snørydding	-28 513
Andre fremmede tjenester	-21 630
Trykksaker	-325
Andre kontorkostnader	-315
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 336
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-333 249

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 536
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 540
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	217
SUM FINANSINTEKTER	9 293

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-531 828
Administrasjon	43 166
Fjernvarme	689 961
SUM ENERGIAVREGNING	201 300

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 8974687. 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

Selskapsnummer: 696 **Selskapsnavn:** Stålverkskroken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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