



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 801 055
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 586 577	8 773 249
Sum inntekter		9 586 577	8 773 249
Kostnader			
Lønnskostnad		362 838	342 300
Annen driftskostnad		7 499 926	7 835 070
Sum kostnader		7 862 764	8 177 370
Driftsresultat		1 723 813	595 879
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		127 137	106 034
Sum finansinntekter		127 137	106 034
Annen finanskostnad		376 506	293 072
Sum finanskostnader		376 506	293 072
Netto finans		-249 369	-187 038
Ordinært resultat før skattekostnad		1 474 445	408 841
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 474 445	408 841
Årsresultat		1 474 445	408 841
Totalresultat		1 474 445	408 841
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 474 445	408 841
Sum overføringer og disponeringer		1 474 445	408 841



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 771	57 165
Sum varige driftsmidler		46 771	57 165
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		7 000	7 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 000	7 000
Sum anleggsmidler		53 771	64 165
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		36 684	-81 899
Andre fordringer		22 727	92 112
Sum fordringer		59 411	10 213
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 014 675	3 178 468
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 014 675	3 178 468
Sum omløpsmidler		4 074 086	3 188 681
SUM EIENDELER		4 127 857	3 252 845



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 714 020	6 188 464
Sum opptjent egenkapital		-4 714 020	-6 188 464
Sum egenkapital		-4 714 020	-6 188 464
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 495 654	8 873 689
Sum annen langsiktig gjeld		8 495 654	8 873 689
Sum langsiktig gjeld		8 495 654	8 873 689
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 606	1 653
Leverandørgjeld		230 088	160 404
Annen kortsiktig gjeld		113 528	405 564
Sum kortsiktig gjeld		346 222	567 621
Sum gjeld		8 841 876	9 441 310
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 127 857	3 252 845



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 551948

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 801 055
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 975 801 055
BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 586 577	8 773 249
Sum inntekter		9 586 577	8 773 249
Kostnader			
Lønnskostnad		362 838	342 300
Annen driftskostnad		7 499 926	7 835 070
Sum kostnader		7 862 764	8 177 370
Driftsresultat		1 723 813	595 879
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		127 137	106 034
Sum finansinntekter		127 137	106 034
Annen finanskostnad		376 506	293 072
Sum finanskostnader		376 506	293 072
Netto finans		-249 369	-187 038
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 474 445	408 841
Årsresultat		1 474 445	408 841
Totalresultat		1 474 445	408 841
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 474 445	408 841
Sum overføringer og disponeringer		1 474 445	408 841



Organisasjonsnr: 975 801 055
BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		46 771	57 165
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		7 000	7 000
Sum anleggsmidler		53 771	64 165
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		36 684	-81 899
Sum fordringer		22 727	92 112
Sum fordringer		59 411	10 213
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 014 675	3 178 468
Sum omløpsmidler		4 014 675	3 178 468
Sum omløpsmidler		4 074 086	3 188 681
SUM EIENDELER		4 127 857	3 252 845
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 714 020	6 188 464
Sum opptjent egenkapital	-4 714 020	-6 188 464
Sum egenkapital	-4 714 020	-6 188 464
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 495 654	8 873 689
Sum annen langsiktig gjeld	8 495 654	8 873 689
Sum langsiktig gjeld	8 495 654	8 873 689
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 606	1 653
Leverandørgjeld	230 088	160 404
Annen kortsiktig gjeld	113 528	405 564
Sum kortsiktig gjeld	346 222	567 621
Sum gjeld	8 841 876	9 441 310
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 127 857	3 252 845



Organisasjonsnr: 975 801 055
BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

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

Stang Terrasse Boligsameie

28. mars 2023

Selskapsnummer: 1204





Velkommen til årsmøte i Stang Terrasse 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:

28. mars 2023 kl. 17:00, Brynseng skole - kunnskapstrappen, Brynsengfare 8-10, 0667 Oslo.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av styrehonorar
4. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
5. Bytte av vifter
6. Solceller
7. Orientering om fremtidig rørprosjekt
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stang Terrasse Boligsameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2022, på kr. 1.474.445, overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr 300.000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2022/2023 settes til kr. 300.000

Sak 4

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr. 10.000

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr. 10.000

Sak 5

Bytte av vifter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Takviftene som sørger for utlufting av leiligheter er gamle og er anbefalt skiftet ut. Styret planla opprinnelig utskifting i 2022, men som følge av kostnadskontroll ble dette utsatt.

Tre vifter har brutt sammen og er blitt skiftet løpende. Ni vifter gjenstår, og styret mener at dette må gjøres i 2023. Tilbud er i underkant av en million kroner.

Alternativ 1 er å ta opp et lån med kortsiktig tilbakebetaling, f. eks over tre år.

Alternativ 2 er kapitalinnhenting fra seksjonseiere hvor hver seksjon betaler inn et innskudd basert på størrelse på seksjonen.

Styrets innstilling

Styret mener denne saken er så viktig at den må gjennomføres i 2023.

Forslag til vedtak 1

Bytte finansieres ved opptak av lån.

Forslag til vedtak 2

Bytte finansieres ved kapitalinnhenting fra seksjonseierne.



Sak 6

Solceller

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har undersøkt mulighetene for å montere solcellepanel på taket, både for å redusere sameiets strømkostnader og for å bidra til økt produksjon av fornybar energi. Derfor har styret det siste halve året innhentet informasjon og pristilbud for å danne seg et klarere bilde av hvordan dette kan gjøres og hva det vil innebære økonomisk og praktisk. Ettersom etablering av solceller vil kreve låneopptak og videre prosjektering krever en del tid og ressursbruk av styret, blant annet knyttet til søknad om byggetillatelse, ønsker styret nå å få årsmøtets tilslutning til å jobbe videre med prosjektet inneforstått med at det vil kreve et låneopptak på rundt 5 millioner. Hvis årsmøtet gir slik tilslutning vil styret jobbe videre med dette og komme tilbake til årsmøtet med en fullstendig sak til endelig vedtak.

Styrets foreløpige beregninger tilsier at sameiet over 30 år kan spare mellom 12 og 17 millioner kroner i strømutgifter, avhengig av strømprisen (anslått mellom 1 kr og 1,5 kr). Estimert kostnader er ca 6 millioner inkludert rentekostnader, slik at netto besparing er estimert til mellom 6 og 11 millioner. Dette knytter seg naturlig nok usikkerhet til dette estimatet.

Under følger en redegjørelse for den informasjonen styret har innhentet.

Kapasitet

Solforholdene er gode ettersom takene er sydvendt og det er så og si ingenting som skygger for sola. Beregningene fra to forskjellige selskaper viser at takene har plass til ca 750 solcellepanel. Det gir en anslått årlig strømprduksjon på 325 000 kilowattimer (kwh).

Ettersom sameiet har varmtvann gjennom felles varmtvannsberedere, som dermed går på det felles strømanlegget, har vi et relativt høyt strømforbruk på fellesanlegget, anslått til ca 550 000 kwh i året. Solcelleselskapet anbefaler normalt å ikke bygge et anlegg som produserer mer enn ca 50-60% av årlig forventet strømforbruk, for å unngå å produsere veldig mye mer enn eget forbruk (da besparingen er større ved eget forbruk enn ved videresalg, forklart nedenfor). 325 000 kwh er 59% av vårt forventede strømforbruk på 550 000 kwh, noe som tilsier at vi vil kunne ha nytte av å brygge ut fullt potensial.

Det varierer selvfølgelig når og hvor mye strøm solcellene vil produsere. Ettersom mye av strømforbruket vårt går til varmtvann som trekker noe strøm så og si hele tiden, vil vi antakeligvis klare å bruke ganske mye av strømmen vi produserer selv, men det vil også være perioder vi produserer mer enn eget forbruk. Dette vil selges på det



Øvrige strømmettet til en pris noe under spotpris, noe som vil håndteres automatisk av et strømselskap.

Vårt felles strømanlegg er også godt dimensjonert til å kunne ta inn strøm fra egne solcellepanel, i følge solcelleselskapet.

Styret planlegger ikke å legge opp til å selge strøm til beboere, da dette vil komplisere og fordyre prosjektet og vi har gode forutsetninger for å bruke strømmen på fellesanlegget.

Styret vil foreta en uavhengig vurdering av takenes tilstand og evne til å bære et slikt anlegg før vi går videre med søknad om byggetillatelse og annet, men det er ingenting som tilsier at det ikke skal tåle et slikt anlegg. Panelene vil legges oppå taket slik at det ikke er noe boring i dekket. Vi vil også søke å få vurdert forventet levetid for dekket på taket, ettersom dette ble byttet for 10 år siden og har en oppgitt forventet levetid på 30 år. Ettersom solcellepanelene også har en forventet levetid på 30 år vil dette kunne komplisere det hele noe, men de vi har snakket med sier at det ikke er noen grunn til å forvente at takdekket ikke vil holde i 40 år.

Økonomi

Solceller vil hjelpe oss å redusere strømkostnader på to måter. Strøm vi bruker selv vil være gratis. Da vil vi spare tilsvarende spotpris på det tidspunktet pluss nettleie og avgifter, som utgjør 60 øre per kwh.

Når vi produserer mer enn vi forbruker vil overskuddsstrømmen fordeles inn på det øvrige strømmettet, hvor vi kan selge den til spotpris (minus ca 10 øre). Denne avregningen håndteres automatisk av et strømselskap, og salg kommer til fratrukk på vår strømregning.

Hvis vi anslår at vi vil forbruke ca. halvparten av den strømmen vi produserer selv, gir det en årlig besparing på ca. 400 000 kr ved en gjennomsnittlig strømpris på 1 kr, og ca 570 000 kr ved en strømpris på 1,5 kr. Dette gir en besparing på hhv. 12 millioner og 17 millioner over anleggets forventede levetid på 30 år. Skulle strømprisen gå så lavt som 50 øre vil årlig besparing ligge på 240 000 kr, og 7,3 mill kr over 30 år. Strømprisen i 2022 var 1,94 kr per kwh, mens den i 2021 var 0,74 kr per kwh. Dette er ikke medregnet avgifter eller fratrukket strømstøtte. Det er umulig å beregne inn om og hvordan strømstøtten vil være flere år frem i tid.

Pristilbudet vi har fått på et anlegg av denne størrelsen er på 6,3 millioner. Oslo kommune gir støtte til etablering av solceller, også til sameier og borettslag, på inntil 1,8 millioner. Forutsatt at vi får innvilget slik støtte, noe styret regner med og har som forutsetning for å gå videre med prosjektet, vil sameiets kostnad være på 4,5 millioner.

Et lån på 4,5 millioner og en anslått rente på 5,5% (basert på nylig innhentet tilbud fra OBOS-banken) gir en total kostnad på 6 millioner hvis lånet nedbetales over ti år og



årlige avdrag på ca 600 000 kr. Skulle rentene gå opp til ca 7% vil det øke de totale lånekostnadene med ca 400 000 kroner over de 10 årene, totalt 6,4 millioner kr. Fra 2024 vil sameiet ikke lenger bruke i overkant av en million i året på skifte av vinduer, slik at denne lånekostnaden bør være mulig å bære uten at det i seg selv fører til økte fellesutgiftene, også tatt i betraktning det vi vil spare i strømutgifter.

Totalt vil sameiet over 30 år kunne spare inn hhv 6 millioner (gj. strømpris på 1 kr) eller 11 millioner (strømpris 1,5 kr) i strømutgifter fratrukket monterings- og lånekostnadene. Vi vil heller ikke være veldig langt unna at innsparingen i strømutgifter finansierer låneavdragene. Skulle strømprisen falle ned til 50 øre vil fortsatt anlegget være lønnsomt, med en margin på 1,3 millioner over levetiden på 30 år.

Vedlikehold

Det forventes lite vedlikehold. Det er anbefalt å ha en visuell kontroll 1-2 ganger i året, samt å spyle panelene hvis det går lang tid uten regn. Panelene har en garanti på 12 år.

Forslag til vedtak

Årsmøtet støtter at styret jobber videre med å montere solceller på taket, og ber styret komme tilbake med en sak for endelig vedtak om montering. Årsmøtet er inneforstått med at dette vil kreve et låneopptak på ca 5 millioner kroner.

Sak 7

Orientering om fremtidig rørprosjekt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har via Sintef fått utarbeidet en rapport om rørenes tilstand som viser at det er stor usikkerhet rundt rørenes tilstand. Styret vil fortsette med arbeid rundt rørprosjektet.

Styrets innstilling

Styret informerer og åpner for innspill fra salen.

Forslag til vedtak

Informasjonssak, intet vedtak.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for 2 år
- To styremedlemmer for 2 år
- To styremedlemmer for 1 år
- En medlem til valgkomiteen for 2 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Olav Stensaker

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jostein Veåsen
Erstatter Marie F Stenbeck-Asheim
- Marion Fricke
Erstatter Mats Kleivane

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lise Bjor
Erstatter Jarle E Sandmo
- Mats Kleivane
Erstatter Celine Wold

Valg av 1 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kjell Næss
Gjenvalg



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lise Bjør	Etterstadsletta 68	2022 – 2023
Styremedlem	Jørn Aass	Etterstadsletta 70	2022 – 2024
Styremedlem	Kirsti Bergh	Etterstadsletta 72	2022 – 2024
Styremedlem	Torbjørn Gjefsen	Etterstadsletta 74	2022 – 2024
Styremedlem	Mats Kleivane	Etterstadsletta 76	2022 – 2023
Styremedlem	Marie Floridon Stenbeck-Askheim	Etterstadsletta 66	2022 – 2023
Varamedlem	Jarle Andreas Sandmo	Etterstadsletta 70	2021 – 2023
Varamedlem	Celine Wold	Etterstadsletta 82	2021 – 2023

Valgkomiteen

	Kjell Helmer Vekve Næss	Etterstadsletta 82	2021 – 2023
	Bjørn S. Slåtta	Etterstadsletta 66	2022 – 2024

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på: www.stangterrasse.no eller Vibbo.no/stang-terrasse

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 Stang Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 174 seksjoner.

Stang Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975801055, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

135 39

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

Stang Terrasse 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Etter flere år med pandemi og unntakstilstander har styrets arbeid normalisert seg i 2022. Vi har avholdt 15 fysiske styremøter inkludert to digitale samarbeidsmøter med vår forretningsfører i OBOS. Vi har også gjennomført et fysisk årsmøte på Brynseng skole med svært godt oppmøte.

2022 har vært et år som har vært preget av store prisøkninger i samfunnet. Som følge av dette har styret prioritert å være forsiktige med bruk av penger, og vi har brukt tid på langsiktig arbeid rundt fremtidig vedlikeholdsbehov. Styret jobber for at alle skal trives i sameiet, og vi gjør vårt beste for å vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealene.

Uteområder

2022 markerte overgangen fra ansatt vaktmester til innleid vaktmestertjeneste, og styret er godt fornøyd med jobben som gjøres av Alt i Vaktmestertjenester A/S. Plener og uteområder er blitt stelt pent i året som har gått, og vi har fått gode rutiner på hvordan vaktmesterarbeidet gjennomføres i sameiet. 2023 startet med mye snø og glatte veier, og etter noen tidlige utfordringer med gruslevering har vi nå en velfungerende måke- og strøtjeneste.

Vi har gjennomført to dugnader i 2022. Her ble det kostet og raket i kriker og kroker. Bed og beplantning har fått godt stell, og vi har fått beiset grillplass og utebenker. Takk for innsatsen til alle som bidrar på dugnadene.

Av annet arbeid har vi fått beiset terrasser med nye terrassebord, vi har byttet til frostsikre utekraner og vi har fått plantet en hekk utenfor 76. Vi har også etablert to bed ved endeveggene til blokka 60-64. Det er plantet både blomster og bærbusker, og det er fritt frem for alle beboere å plukke både frukt og bær på sameiets fellesområde.

Økonomi

Styret har i 2022 prioritert streng kostnadskontroll som følge av den generelle prisstigningen, samt kraftig økning av strømpriser og kommunale avgifter. Kun helt nødvendig vedlikehold og reparasjoner er gjennomført.

Spesielt vindusprosjektet har hatt kraftig økte kostnader og prisen på nye vinduer og montering økte med 35% fra 2021 til 2022. Etter lengre tids arbeid med nye anbud fra leverandører klarte vi å senke kostnadene med i underkant av tre hundre tusen kroner. Som følge av dette ble montering i 2022 utsatt, og vi samlet alt avsluttende arbeid i 2023. Siden betydelige kostnader ble utsatt får sameiet et overskudd på kr 1 474 445, men av dette overskuddet er kr 1 200 000 øremerket vindusprosjektet i 2023.

Ettersom sameiet ikke lenger har ansatt vaktmester er samarbeidsselskapet med Nygaard Terrasse avsluttet. I forbindelse med avviklingen ble vår egenkapital på kr 398.079 utbetalt.



Felleskostnader

På budsjettmøtet hos OBOS i oktober vedtok styret en økning på 10 prosent. Dette skyldes høye økninger i faste kostnader, som forsikring, renovasjon, vann/avløp og energi.

Styret har mot slutten av perioden begynt et arbeid med å innhente tilbud på forsikringer. Vi har også planer om å innhente tilbud på lånebetingelser.

Større prosjekter

Vindusprosjektet er det eneste store utbedringsprosjektet som er gjennomført i perioden. Som nevnt i økonomiavsnittet ble det også her større kostnadsøkning, og monteringen som skulle vært gjennomført i 2022 ble utsatt til 2023. Montering er planlagt fra uke 11 til uke 21, og arbeidet er forhåpentligvis godt på vei innen årsmøtet avholdes. Med dette fullføres vindusprosjektet som forskjellige styrer har hatt løpende siden 2017, og alle planlagte utskiftinger skal være gjennomført i løpet av våren 2023.

Styret hadde opprinnelig en plan om å gjennomføre utskifting av samtlige takvifter i 2022. Som følge av kostnadskontroll er dette utsatt, men det har vært nødvendig å skifte ut et par vifter da de har brutt sammen. Styret foreslår til årsmøtet å skifte ut resten av viftene i 2023, se egen sak om dette.

Vedlikehold

Styret har brukt tid på langsiktig arbeid rundt fremtidig vedlikeholdsbehov. Vi vil presentere noen forslag rundt dette til årsmøtet, og dette vil komme i egne saker.

Vi har hatt langvarig diskusjon og arbeid rundt kartlegging av tilførende vannrør til leilighetene. Vi venter fortsatt på en rapport fra Sintef rundt rørkvalitet, og vi vil presentere det foreløpige arbeidet til årsmøtet.

Av annen langsiktig planlegging ser vi på behovet for å oppgradere avfallshåndteringen. Dette ble foreslått oppgradert så sent som i 2018, og det ble gjort et større prosjekteringsarbeid av tidligere styre i perioden 2019-2021. Anlegget forfaller, og med oppgradering vil man sannsynligvis på sikt spare penger, grunnet større avfallsdunker dersom man velger en nedgravd løsning. Med gravearbeid følger også mulighet til å forbedre uteområdene rundt avfallsdunker.

Helse, miljø og sikkerhet

Brannsikkerhet: Styret minner om at hver enkelt seksjonseier skal ha brannslukningsapparat i egen seksjon og at denne bør sjekkes årlig. Husk også å bytte batteri på røykvarslerne årlig – for eksempel 1. desember. Firesafe gjennomfører årlig brannkontroll, og det var ingen anmerkninger ved kontroll i desember 2022

Lekeplassene på sameiet blir årlig kontrollert av Skan-kontroll (skan-kontroll.no). Alle apparatene er godkjent.

Det har ikke vært tilfeller av skadedyr inne i bygningsmassen. Det ble meldt inn til styret at det var observert mus i garasjeanlegg og utenfor oppganger. Det har blitt iverksatt tiltak for



å få bukt med dette. Pelias har jevnlige kontroller av fellene og rapporterer at disse fungerer etter hensikten.

Det er i løpet av 2022 registrert 3 skadesaker som har generert egenandeler.

Bærekraft

La Humla Suse – «Matauk i det grønne skiftet»

Sameiet ble invitert med i et prosjekt i regi av den idealistiske foreningen La Humla Suse i starten av 2021. La Humla Suse arbeider for å sikre særlig humlene, men også andre pollinerende insekters levekår i Norge. For å nå dette målet jobber foreningen for å spre kunnskap, gjennomføre ulike aktiviteter, som humle- og plantekurs med mer, og verve humlevenner. Prosjektets fokus var «matauk», hvor beboere skulle få inspirasjon og hjelp til urbant landbruk, først og fremst til dyrking av humlevennlige blomster og grønnsaker, samt kursing av «humlevenner» og bidrag til å lage humlevennlige omgivelser

Siden 2021 ble preget av pandemibegrensninger, og prosjektet i tillegg fikk færre midler enn planlagt, kom ikke La humla suse-prosjektet ordentlig i gang dette året.

I 2022 skulle prosjektet fortsette, med også i 2022 var foreningen litt for optimistisk angående midler. Først på slutten av sommeren fikk de begrensede midler, og sameiet fikk gjennomført en vellykket humleettermiddag for barn og andre interesserte i sameiet. To humleeksperter fra La Humla Suse tok med barn og foreldre på humlejakt på sameiets grunn, slik at de fikk sett og lært om seinsommerens humler. De som ville ha fikk humleplakater og brosjyre om humlevennlige planter. Det ble samtidig plantet «løkklasagne» i en plantekasse ved snudden, som forhåpentligvis vil gi fargerike blomster gjennom sommeren.

Sameiet fikk også et gavekort på Plantasjen som skal realiseres i humlevennlige planter og lignende til våren. Prosjektet er ment å gå over flere år, og til tross for litt langsom start er styret optimistisk og håper det kan bli opplegg i 2023.

Arrangementer i sameiet

Det er gjennomført to dugnader i 2022 hvorav en på våren og en på høsten. Vålerenga Skolekorps deltok på hyggelig julelystenning 1 søndag i advent.

Ny parkeringsløsning

Våren 2022 innførte vi digital gjesteparkering for beboere i Stang Terrasse. Det betyr ikke at parkeringskortene ikke lenger er gyldige, men en digital løsning gjør det enklere for gjester å registrere bilen sin. Beboere står dermed fritt til å velge mellom gammel og ny parkeringsløsning for gjesteparkeringen.

Veiledning for bruk av den digitale løsningen ligger på Vibbo under temaet «Parkering».

Takk for godt samarbeid!

Styret ønsker å takke seksjonseierne for et godt samarbeid og håper på fortsatt godt samarbeid i 2023!



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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at deler av vindusprosjektet ble utsatt til 2023. Kostnadene vil derfor påløpe i 2023.

Resultat

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

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 3.727.863.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3.300.000 til større vedlikehold som gjelder avslutning av vindusprosjektet.

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. 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 vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

Forsikring

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

Lån

Stang Terrasse Boligsameie har to lån i OBOS Banken.

Rente pr. 01.2023 er på 6,01% (Eff.) med endelig innfrielse i 2037 og 2039

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Stang Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Stang Terrasse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: VLBD-OKQ2Q-7LXLG-7OUSS-ZYVBH-48EW3



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE



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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VLBD-OKQ2Q-7UXLG-7OUSS-ZYVBH-48EW3



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE ORG.NR. 975 801 055, KUNDENR. 1204

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 081 108	8 720 868	9 131 000	10 022 437
Andre inntekter	3	505 469	52 381	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 586 577	8 773 249	9 131 000	10 022 437
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 838	-42 300	-63 338	-43 710
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-19 573	-16 235	-20 000	-20 000
Andre honorarer (valgkomite)		-18 000	0	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-240 375	-232 920	-240 000	-247 600
Konsulenthonorar	7	-17 276	-122 205	-140 000	-130 000
Kontingenter, Etterstad Vel		-8 700	-7 460	-8 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-2 122 225	-2 631 719	-3 263 000	-3 833 000
Forsikringer		-1 060 622	-943 664	-1 000 000	-1 166 700
Kommunale avgifter	9	-1 493 632	-1 324 434	-1 359 600	-1 787 500
Ladekostnader EL-bil		0	0	-50 000	0
Kostnader sameie	18	-346 864	-674 025	-307 000	0
Energi/fyring	10	-1 017 676	-958 586	-750 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-403 684	-386 443	-415 000	-478 100
Andre driftskostnader	11	-769 298	-537 380	-748 500	-868 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 862 764	-8 177 370	-8 664 438	-10 094 510
DRIFTSRESULTAT		1 723 813	595 879	466 562	-72 073
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	127 137	106 034	86 000	106 000
Finanskostnader	13	-376 506	-293 072	0	-446 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-249 369	-187 038	86 000	-340 000
ÅRSRESULTAT		1 474 445	408 841	552 562	-412 073
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 474 445	408 841		



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	46 771	57 165
Aksjer og andeler	14	7 000	7 000
SUM ANLEGGSMIDLER		53 771	64 165
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		36 684	10 213
Forskuddsbetalte kostnader		22 727	0
Driftskonto OBOS-banken		2 328 024	1 674 795
Driftskonto OBOS-banken II		170 388	0
Sparekonto OBOS-banken		248 065	246 005
Sparekonto OBOS-banken II		1 268 198	1 257 668
SUM OMLØPSMIDLER		4 074 086	3 188 681
SUM EIENDELER		4 127 857	3 252 845
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 714 020	-6 188 464
SUM EGENKAPITAL		-4 714 020	-6 188 464
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 495 654	8 873 689
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 495 654	8 873 689
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		113 213	92 112
Leverandørgjeld		230 089	160 404
Påløpte renter		2 606	1 653
Annen kortsiktig gjeld	17	315	313 452
SUM KORTSIKTIG GJELD		346 223	567 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 127 857	3 252 845
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	223 978	180 357

Oslo, 01.03.2023

Styret i Boligsameiet Stang Terrasse

Lise Bjor /s/ Marie F. Stenbeck-Askheim /s/ Kirsti Bergh /s/ Torbjørn Gjefsen /s/

Jørn Aass /s/ Mats Kleivane /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 978 824
TV/Internett	415 512
Garasje	386 100
Matte/Trappevask	300 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 081 108

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Utbetalt egenkapital fra Nygaard Stang Sameie	398 079
Regnskapskorrigeringer	61
Stripe, elbil lading	107 329
SUM ANDRE INNTEKTER	505 469



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift -44 838

SUM PERSONALKOSTNADER -44 838

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 300 000.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 4 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 573.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -17 276

SUM KONSULENTHONORAR -17 276

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Klimaservice (Ventilasjon) -16 983

NRC Gravco AS (Rørspyling) -180 444

Byggimpuls AS (Vinduer) -1 137 564

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 334 991

Drift/vedlikehold bygninger -311 566

Drift/vedlikehold VVS -249 449

Drift/vedlikehold elektro -33 219

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -121 112

Drift/vedlikehold brannsikring -21 780

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -29 372

Egenandel forsikring -20 000

Kostnader dugnader -735

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 122 225

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -937 917

Renovasjonsavgift -555 715

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 493 632



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 017 676
SUM ENERGI / FYRING	-1 017 676

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 844
Container	-34 619
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 624
Håndverktøy	-7 706
Annet driftsmateriale	-1 482
Vaktmestertjenester	-310 130
Renhold ved firmaer	-230 775
Snørydding	-62 775
Andre fremmede tjenester	-8 792
Kontor- og datarekvisita	-5 234
Trykksaker	-1 553
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 600
Andre kontorkostnader	-7 153
Porto	-1 980
Drivstoff	-8 577
Bankgebyr	-5 079
Velferdskostnader	-21 324
Tap v/avgang anleggsmidler (gressklipper)	-32 051
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-769 298

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 347
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 590
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	764
Andre renteinntekter, utbytte Gjensidige Forsikring	109 436
SUM FINANSINNTEKTER	127 137

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-373 740
Renter på leverandørgjeld	-2 750
Andre rentekostnader	-16
SUM FINANSKOSTNADER	-376 506



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTE: 14

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel-TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Balanseført verdi kr 7 000.-.

NOTE: 15

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.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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 verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-1 000 000	
Økt tidligere	-2 562 272	
Nedbetalt tidligere	165 369	
Nedbetalt i år	159 103	
		-3 237 800

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Økt tidligere	-2 706 403	
Nedbetalt tidligere	229 617	
Nedbetalt i år	218 932	
		-5 257 854

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 495 654**



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr	-315
-------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-315
-----------------------------------	-------------

NOTE: 18

GARANTIANSVAR

Selskapet eier 51,33 % av Nygaard Stang Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Nygaard Stang Sameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Nygaard Stang Sameie, og utgjør kr 223 978 for 2021.

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



INFORMASJON OM SAMEIET

Hjemmeside

Sameiet har opprettet hjemmeside for mye nyttig informasjon.

Adressen er som følger: www.stangterrasse.no eller Vibbo.no/stang-terrasse

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører pr brev eller pr e-post: oef@obos.no

Vennligst opplyse nøkkelnummer samt referanse: 1204.

Vaktmestertjeneste

Kontaktinformasjon finner man på Vibbo.no/stang-terrasse

Renhold

Sameiet har avtale med Service4you AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78097286. 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 styret som melder skaden til forsikringsselskapet som bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr 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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Spyling av rør Byttet utekraner til frostsikre kraner Vedlikeholdt verandabord Byttet takvifte i 80 Plantet	
2021	Skiftet vinduer & dører i 70 & 72 Byttet treverk på balkonger Skiftet tilbakeslagsventiler i 70, 72, 76, 76, 78, 80 & 82 Skiftet motor avtrekksvifte 66 & 68	
2020	Skiftet vinduer & dører i 66, 68 & 80 Støttemur ved 66 - 68 Sykkelparkering ved 66 - 68 & 78 - 82 Kontroll el-anlegg Skiftet treverk balkonger Skiftet tilbakeslagsventiler i 60, 62, 64, 66, 68 og 74	
2019 - 2020	Skiftet vinduer & dører i 60-64 Betongrehabilitering garasje (under nr. 70-82) Bodsikring – terrasser Snuplass og asfaltering Kulvert rehabilitert Drenering av vannåre ved 66-68 Elbil infrastruktur oppgradering	
2018	Membran i garasjen Betongrehabilitering garasje (under nr 60-64) Installert Elbil ladere Ny belysning og himling i garasjen Asfaltert garasje Lagt varmekabel og asfaltert gangvei LED lys i lyktestolper	



STANG TERRASSE BOLIGSAMEIE

2016	Maling av fasade	
2018	Bytte av vinduer	
2012	Rehabilitering av tak	Omfatter tilleggisolering, ny taktekking, nye tak sluk samt heving av gesimser
2013		
2012	Maling av oppganger	
2011	Nytt dørcalling anlegg	
2011	Montert lysarmaturer med sensor i kjeller	
2009	Reparasjon av yttertak	Bistand fra OPAS, arbeid utført av Protan Tak.
2009	Utskiftning varmtvannsberedere	Over halvparten av varmtvannsberedere samt alle sentralblandeventiler
2008	Gulvbelegg i kjeller 78-82	
2008	Bygget 12 kjellerboder i nr 76	
2008	Oppgradering av alle EL-hovedtavler	Sikringsskap for bygg samt montering av ekstra armaturer i kjellerganger der det har vært behov.
2004	Rehabilitering av betong, membran, råteskade & isolering	<ul style="list-style-type: none">- Betongrehabilitering inkl. porefylling av søyler- Sliping og rengjøring samt membran på terrassedekket og bod tak- Utbedring av råteskader rekkverk/tre flater- Maling av betongvegger& trevegger- Utskifting av stoppekranner på bad/kjøkken- Ny isolering av samtlige gavlvegger, samt nye gavlplater



REGISTRERINGSBLANKETT
For generalforsamling/sameiermøte

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte opp generalforsamlingen/sameiermøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og nedeforstående fullmakt fylles ut.

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte på generalforsamlingen/sameiermøte i

Boligselskapets navn : Boligsameiet Stang Terrasse

.....
Signatur - eier

.....
(Dato)

.....
Signatur - fullmektig

.....
(Dato)



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.