



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 031 275
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET HERMANSTORFFSGT. 26, 28 OG 30
Forretningsadresse:	Dronning Eufemias gate 16 0191 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:	Ulf Thorsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.05.2024

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	541 092	487 432
Sum inntekter		541 092	487 432
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,3,4,5 ,6,7	619 989	363 319
Sum kostnader		619 989	363 318
Driftsresultat		-78 897	124 114
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 355	12 177
Sum finansinntekter		21 355	12 177
Annen rentekostnad		88 778	62 106
Sum finanskostnader		88 778	62 106
Netto finans		67 423	49 929
Ordinært resultat før skattekostnad		-146 320	74 184
Ordinært resultat etter skattekostnad		-146 320	74 184
Årsresultat		-146 320	74 185
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-146 320	74 185
Sum overføringer og disponeringer		-146 320	74 185



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		18 567	70 210
Sum fordringer		18 567	70 210
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		262 670	522 551
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		262 670	522 551
Sum omløpsmidler		281 237	592 761
SUM EIENDELER		281 237	592 761
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 098 752	-952 432
Sum opptjent egenkapital		-1 098 752	-952 432
Sum egenkapital	8	-1 098 752	-952 432
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 358 290	1 471 592
Sum annen langsiktig gjeld		1 358 290	1 471 592
Sum langsiktig gjeld		1 358 290	1 471 592
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 847	71 200
Annen kortsiktig gjeld		2 852	2 401
Sum kortsiktig gjeld		21 698	73 601
Sum gjeld		1 379 989	1 545 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		281 237	592 761



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 442845

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 031 275
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HERMANSTORFFSGT. 26, 28 OG 30
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 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: Ulf Thorsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 988 031 275
SAMEIET HERMANSTORFFSGT. 26, 28 OG
30

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	541 092	487 432
Sum inntekter		541 092	487 432
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5, 6	619 989	363 319
Sum kostnader		619 989	363 318
Driftsresultat		-78 897	124 114
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 355	12 177
Sum finansinntekter		21 355	12 177
Annen rentekostnad		88 778	62 106
Sum finanskostnader		88 778	62 106
Netto finans		67 423	49 929
Ordinært resultat før skattekostnad		-146 320	74 184
Ordinært resultat etter skattekostnad		-146 320	74 184
Årsresultat		-146 320	74 185
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-146 320	74 185
Sum overføringer og disponeringer		-146 320	74 185



Organisasjonsnr: 988 031 275
SAMEIET HERMANSTORFFSGT. 26, 28 OG
30

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer

Fordringer

Andre fordringer 18 567 70 210

Sum fordringer 18 567 70 210

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 262 670 522 551

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 262 670 522 551

Sum omløpsmidler 281 237 592 761

SUM EIENDELER 281 237 592 761

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -1 098 752 -952 432

Sum opptjent egenkapital -1 098 752 -952 432

Sum egenkapital 8 -1 098 752 -952 432

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner 9 1 358 290 1 471 592

Sum annen langsiktig gjeld 1 358 290 1 471 592

Sum langsiktig gjeld 1 358 290 1 471 592

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 18 847 71 200



Annen kortsiktig gjeld	2 852	2 401
Sum kortsiktig gjeld	21 698	73 601
Sum gjeld	1 379 989	1 545 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	281 237	592 761



Organisasjonsnr: 988 031 275
SAMEIET HERMANSTORFFSGT. 26, 28 OG
30

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2023 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	519 160	566 054
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-146 320	74 185
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-113 301	-121 079
B. Endring arbeidskapital	-259 621	-46 894
C. Arbeidskapital	259 539	519 160
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	281 237	592 761
Kortsiktig gjeld	-21 698	-73 601
C Arbeidskapital	259 539	519 160

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Inkludert i de disponible midlene pr. 31.12.2023 er det en egen bankkonto for avsetning til fremtidig vedlikehold på kr 223 317.



Resultatregnskap 2023 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	541 092	487 432	527 430	622 619
Sum leieinntekt		541 092	487 432	527 430	622 619
Sum inntekt		541 092	487 432	527 430	622 619
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad	2	202 868	210 526	130 000	162 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	2 714	811	3 000	3 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	5 938	10 900	6 000	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	1 694	9 231	3 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	24 352	3 244	71 900	94 500
Forretningsførerhonorar		43 471	42 246	44 000	46 000
Andre honorar	7	251 684	903	126 000	1 500
Kontorkostnad		0	1 236	1 000	0
TV/bredbånd		11 880	11 880	12 600	12 600
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	440	0	0
Kontingenter og gaver		1 990	2 585	3 000	3 000
Forsikringer		70 210	65 058	72 000	75 000
Andre kostnader		3 188	4 259	3 000	4 000
Sum kostnad		619 989	363 318	475 500	416 100
Driftsresultat		-78 897	124 114	51 930	206 519
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		21 355	12 177	0	0
Rentekostnad		88 778	62 106	65 292	91 871
Netto finansposter		67 423	49 929	65 292	91 871
Årsresultat		-146 320	74 185	-13 362	114 648
Overført sameiekapital		-146 320	74 185	0	0
SUM OVERFØRINGER		-146 320	74 185	0	0



Balanse 2023 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		20	0
Forskuddsbetalte kostnader		18 547	70 210
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		262 670	522 551
Sum omløpsmidler		281 237	592 761
SUM EIENDELER		281 237	592 761

339 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30 Org. nr 988031275



Balanse 2023 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 098 752	-952 432
Sum opptjent egenkapital		-1 098 752	-952 432
Sum egenkapital	8	-1 098 752	-952 432
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 358 290	1 471 592
Sum langsiktig gjeld		1 358 290	1 471 592
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 847	71 200
Påløpne renter		776	431
Annen kortsiktig gjeld		2 076	1 970
Sum kortsiktig gjeld		21 698	73 601
Sum gjeld		1 379 989	1 545 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		281 237	592 761

Sted: _____

Dato: _____

Ulf Thorsen
Styreleder_____
Lars-Einar Hoel
Styremedlem_____
Lisbeth Fossnes
Styremedlem



Noter årsregnskap 2023 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Sameiet består av 10 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 110, b.nr 202 i Drammen kommune. Eiertomt på 1 686,30 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr. 89903130.



Noter årsregnskap 2023 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	327 984	194 376
3601 Innbetalte fellesutgifter	0	110 016
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	12 600	12 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	86 762	57 954
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	113 746	112 486
Sum	541 092	487 432

Av innkrevde felleskostnader drift (konto 3600) gjelder kr 120 000 fyring.

Rentekostnader er en del høyere enn budsjett på grunn av rentøkningene i 2023.

Note 2 - Energikostnader

	2023	2022
6200 Strøm- og energikostnader	19 646	18 253
6220 Fyringsolje	183 222	192 273
Sum	202 868	210 526

Konto 6220: Energikostnader/fyringsolje har et reelt avvik i forhold til budsjett på kr 73 000. Dette skyldes skyhøye oljepriser på starten av 2023. Bergvarmeprosjektet er antatt å føre til store besparelser, og vi tar sikte på å jevne ut dette underskuddet i løpet av fyringssesongen 2024/2025.

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6391 Snømåking/strøing/feiling	998	320
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 716	491
Sum	2 714	811

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	0	5 275
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	10 900

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	1 257	399
6540 Inventar	328	6 000
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 194
6552 Driftsmateriell	109	1 638
Sum	1 694	9 231



Noter årsregnskap 2023 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6603 Vedlikehold elektro	2 392	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	3 244
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	528	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	18 322	0
6641 Malerarbeider	1 227	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	1 883	0
Sum	24 352	3 244

Konto 6692: Gjelder stolpespyd, fugemasse, ventilasjonsrist.

Note 7 - Andre honorarer

	2023	2022
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 375	903
6730 Teknisk honorar	250 309	0
Sum	251 684	903

Konto 6730: Gjelder forprosjekt varmeanlegg. Posten har en tilsynelatende budsjettsprek på kr 125 000, men det er ikke reelt. Dette skyldes at alle utgiftene kom i 2023, mens tilskuddet fra Enova først kommer når vi har signert kontrakt med leverandør av bergvarme. Tilskuddet vil komme i 2024, og det vil dekke underskuddet fra 2023.



Noter årsregnskap 2023 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Oppjent egenkapital			
Årets resultat	-952 432	-146 320	-1 098 752
Sum oppjent egenkapital	-952 432	-146 320	-1 098 752
Sum egenkapital	-952 432	-146 320	-1 098 752

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.



Noter årsregnskap 2023 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Fasade oppussing:inkl vinduer,	Utbedring av eiendommen
Lånenummer:	12136909094	12128340074
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2019	2014
Rentesats:	6.95 %	6.95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2038	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 610 000	610 000
Lånesaldo 01.01:	1 384 444	87 148
Avdrag i perioden:	51 789	61 512
Lånesaldo 31.12:	1 332 654	25 636
Saldo 5 år frem i tid:	1 034 445	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128340074	2	3 205	6 410
	2	2 976	5 952
	4	2 518	10 072
	2	1 602	3 204
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136909094	2	166 582	333 164
	2	154 683	309 366
	4	130 886	523 544
	2	83 291	166 582

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et proratarisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.



Resultat og balanse med noter for Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

Styreleder	Ulf Thorsen (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Lars-Einar Hoel (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Lisbeth Fossnes (sign.)	15.04.2024