



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 248 856
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		711 892	712 488
Sum inntekter		711 892	712 488
Kostnader			
Annen driftskostnad		578 968	501 708
Sum kostnader		578 968	501 708
Driftsresultat		132 924	210 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 108	11 110
Sum finansinntekter		12 108	11 110
Annen finanskostnad		39 541	48 842
Sum finanskostnader		39 541	48 842
Netto finans		-27 433	-37 732
Ordinært resultat før skattekostnad		105 490	173 048
Ordinært resultat etter skattekostnad		105 490	173 048
Årsresultat		105 490	173 048
Totalresultat		105 490	173 048
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 490	173 048
Sum overføringer og disponeringer		105 490	173 048



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 141 732	4 141 732
Sum varige driftsmidler		4 141 732	4 141 732
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 141 732	4 141 732
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 553	42 607
Sum fordringer		43 553	42 607
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		415 817	376 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		415 817	376 600
Sum omløpsmidler		459 370	419 207
SUM EIENDELER		4 601 102	4 560 939

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 055 770	950 280
Sum opptjent egenkapital		1 055 770	950 280
Sum egenkapital		1 057 170	951 680
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 025 216	2 088 552
Øvrig langsiktig gjeld		1 487 298	1 487 298
Sum annen langsiktig gjeld		3 512 514	3 575 850
Sum langsiktig gjeld		3 512 514	3 575 850
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		233	212
Leverandørgjeld		6 276	18 576
Annen kortsiktig gjeld		24 909	14 621
Sum kortsiktig gjeld		31 418	33 410
Sum gjeld		3 543 932	3 609 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 601 102	4 560 939



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266324

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 248 856
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 955 248 856
STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		711 892	712 488
Sum inntekter		711 892	712 488
Kostnader			
Annen driftskostnad		578 968	501 708
Sum kostnader		578 968	501 708
Driftsresultat		132 924	210 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 108	11 110
Sum finansinntekter		12 108	11 110
Annen finanskostnad		39 541	48 842
Sum finanskostnader		39 541	48 842
Netto finans		-27 433	-37 732
Ordinært resultat før skattekostnad		105 490	173 048
Ordinært resultat etter skattekostnad		105 490	173 048
Årsresultat		105 490	173 048
Totalresultat		105 490	173 048
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 490	173 048
Sum overføringer og disponeringer		105 490	173 048



Organisasjonsnr: 955 248 856
STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 141 732	4 141 732
Sum varige driftsmidler		4 141 732	4 141 732

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 141 732	4 141 732
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		43 553	42 607
Sum fordringer		43 553	42 607

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		415 817	376 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		415 817	376 600

Sum omløpsmidler		459 370	419 207
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		4 601 102	4 560 939
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 055 770	950 280



Sum opptjent egenkapital	1 055 770	950 280
Sum egenkapital	1 057 170	951 680
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 025 216	2 088 552
Øvrig langsiktig gjeld	1 487 298	1 487 298
Sum annen langsiktig gjeld	3 512 514	3 575 850
Sum langsiktig gjeld	3 512 514	3 575 850
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	233	212
Leverandørgjeld	6 276	18 576
Annen kortsiktig gjeld	24 909	14 621
Sum kortsiktig gjeld	31 418	33 410
Sum gjeld	3 543 932	3 609 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 601 102	4 560 939



Organisasjonsnr: 955 248 856
STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

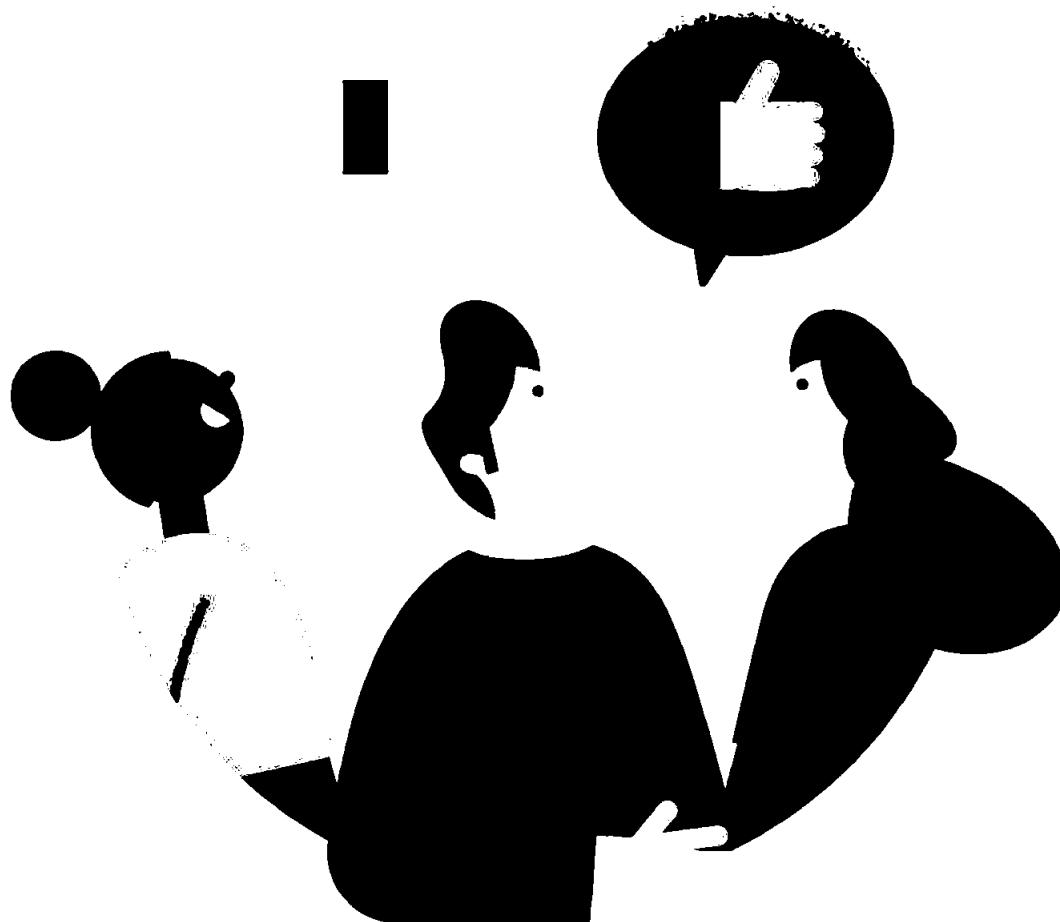
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5038 Steenstrupsgt 23 Borettslag





Til andelseierne i Steenstrupsgt 23 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 3 mai 2022 kl. 1800 i bakgården til Steenstrupsgt 23 Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Steenstrupsgt 23 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Steenstrupsgt 23 Borettslag
avholdes tirsdag 3 mai 2022 kl. 1800 i bakgården til Steenstrupsgt 23 Borettslag.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sak fra Thomas Lange. Andelsnr. 14
- B) Orienteringssak fra Madeleine Boberg. Andelsnr. 6
- C) Sak fra styret. Velforeningen.
- D) Sak fra styret. Orientering om rehabilitering av tak og styrets anbefaling videre

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 08.04.2022
Styret i Steenstrupsgt 23 Borettslag

Truls-Erik Thomassen Trond-Olav Dahl Bjørn Christer Grønvold

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Truls-Erik Thomassen	Steenstrups Gate 23 A
Styremedlem	Trond-Olav Dahl	Steenstrups Gate 23 A
Styremedlem	Bjørn Christer L Grønvold	Steenstrups Gate 23 A
Varamedlem	Liz Irene Ovesen	Steenstrups Gate 23 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Steenstrupsgt 23 Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Steenstrupsgt 23 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955248856, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Steenstrups Gate 23

Gårds- og bruksnummer:

228 411

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Steenstrupsgt 23 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid gjennom året har til dels vært preget av pandemien, i tillegg til at det er meldt inn svært få saker til behandling fra beboere.

Styret har arbeidet videre med årsmøte-vedtaket fra 2020 om rehabilitering av tak, som redegjøres for på generalforsamlingen.

Styret jobber med en langsiktig vedlikeholdsplan for gården i tillegg til løpende arbeid og avklaringer.

Det er igangsatt avtale med rengjøringsbyrå for trappevask etter vedtaket på generalforsamlingen i 2021."



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 711 89 iht. budsjett 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 578 969.

Dette er kr 2 555 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt større vedlikehold som utbedring/skifte av tak er utsatt. (På generalforsamlingen i 2020 fikk styret fullmakt til å ta opp lån på inntil 3 mill. kroner for dette formålet.)

Ifølge protokoll fra årsmøte 24.03.2021 er det vedtatt at styret har valgt å frasi seg styrehonorar og heller benytte kr 12 000 til styremiddag. Ut fra årets resultatregnskap har ikke styret avholdt denne middagen i 2021. Det er enighet om at beløpet på kr 12 000 overføres til neste år, og at det nye styret tar med seg det tidligere styret ut på middag.

Resultat

Årets resultat på kr 105 491 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 427 952 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 250 000 til større vedlikehold som omfatter soilrør. Kr 83 500 skal gå til vanlig drift og vedlikehold som omfatter bygninger, VVS, utvendig anlegg og brannsikring. Skifte av tak er ikke inkludert i budsjettet for 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 60 000 i energikostnader for hele 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 109 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Steenstrupsgt 23 Borettslag.

Lån

Steenstrupsgt 23 Borettslag har 1 lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 11 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 8,68 % økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Steenstrupsgate 23 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Steenstrupsgate 23 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen



- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: LVFYF-582KD-W8W7U-PVTUG-BSSEB-QY5MF



STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG ORG.NR. 955 248 856, KUNDENR. 5038

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		385 798	271 272	385 798	427 952
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		105 491	173 048	-2 461 200	-1 113 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-63 336	-58 522	-63 000	-63 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		42 155	114 526	-2 524 200	-1 176 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		427 952	385 797	-2 138 402	-748 148
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		459 370	419 207		
Kortsiktig gjeld		-31 418	-33 410		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		427 952	385 797		



STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG ORG.NR. 955 248 856, KUNDENR. 5038

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	711 892	711 348	711 000	758 000
Andre inntekter		0	1 140	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		711 892	712 488	711 000	758 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-8 265	-10 260	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-77 748	-75 593	-76 000	-78 000
Konsulenthonorar	4	-4 882	-19 971	-5 000	-7 000
Drift og vedlikehold	5	-99 592	-39 534	-2 676 000	-1 333 500
Forsikringer		-104 904	-90 391	-93 500	-109 000
Kommunale avgifter	6	-139 348	-136 632	-139 600	-143 600
Energi/tyring		-63 876	-33 926	-37 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 376	-67 380	-69 000	-75 000
Andre driftskostnader	7	-12 978	-28 021	-27 100	-22 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-578 969	-501 708	-3 134 200	-1 839 100
DRIFTSRESULTAT		132 924	210 780	-2 423 200	-1 081 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	12 108	11 110	0	10 000
Finanskostnader	9	-39 541	-48 842	-38 000	-42 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-27 433	-37 732	-38 000	-32 000
ÅRSRESULTAT		105 491	173 048	-2 461 200	-1 113 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		105 491	173 048		



STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG
ORG.NR. 955 248 856, KUNDENR. 5038
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	3 604 108	3 604 108
Tomt		537 624	537 624
SUM ANLEGGSMIDLER		4 141 732	4 141 732
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	5 133
Forskuddsbetalte kostnader		43 553	37 474
Driftskonto OBOS-banken		114 963	285 258
Sparekonto OBOS-banken		300 854	91 342
SUM OMLØPSMIDLER		459 370	419 207
SUM EIENDELER		4 601 102	4 560 939
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Opptjent egenkapital		1 055 770	950 280
SUM EGENKAPITAL		1 057 170	951 680
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	2 025 216	2 088 552
Borettsinnskudd	12	1 487 298	1 487 298
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 512 514	3 575 850
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 836	11 304
Leverandørgjeld		6 276	18 576
Påløpte renter		233	212
Annen kortsiktig gjeld	13	8 073	3 317
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 418	33 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 601 102	4 560 939
Pantstillelse	14	4 237 298	4 237 298
Garantiansvar		0	0
Oslo, 08.04.2022			
Styret i Steenstrupsgate 23 Borettslag			
Truls-Erik Thomassen /s/	Trond-Olav Dahl /s/	Bjørn Christer Grønvold /s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE

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.

Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	635 952
Internett	67 032
Kjellerlokale	8 364
Eiendomsskatt	544
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	711 892

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 265.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 882
SUM KONSULENTHONORAR	-4 882

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-70 373
Drift/vedlikehold	
VVS	-7 468
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 323
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 428
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-99 592

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-549
Vann- og avløpsavgift	-77 226
Feieavgift	-1 924
Renovasjonsavgift	-59 649
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-139 348

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-3 025
Andre fremmede tjenester	-3 283
Kopieringsmateriell	-388
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-314
Kontingenter	-3 722
Bank- og kortgebyr	-2 196
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 978

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	512
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 596
SUM FINANSINNTEKTER	12 108

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-39 541
SUM FINANSKOSTNADER	-39 541

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	4 141 732
Avgang 1991	-537 624
SUM BYGNINGER	3 604 108

Tomten er kjøpt.

Gnr.228/bnr.411

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-2 316 953
Nedbetalt tidligere	228 401
Nedbetalt i år	63 336
	-2 025 216

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 025 216**

NOTE: 12**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-1 449 898
Økt 2003	-37 400

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 487 298**

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-8 073
-------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-8 073**

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 487 298
Pantelån	2 025 216
TOTALT	3 512 514

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 604 108
Tomt	537 624
TOTALT	4 141 732



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret er forslått til kr 14 000 for perioden 2021/2022.

5. INNKOMNE FORSLAG

Sak A)

Forslagstiller: Thomas Lange. Andelsnr. 14

Saksfremstilling:

I forbindelse med balkongutbygging i borettslaget, ble det også av PBE og riksantikvar godkjent en trapp fra min enhet direkte ut til bakgården, jf. vedlagt tegning. Jeg ønsker generalforsamlingens tilslutning til å søke PBE og Riksantikvar på nytt med identiske tegninger.

Sakens flertallskrav: *To tredjedels (67%) Minst to tredjedels flertall dersom det gjelder ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.*



Sak B) Orienteringssak

Forslagstiller: Madeleine Boberg. Andelsnr. 6.

Saksfremstilling:

Ønske om å vurdere tilsyn på ventilasjon-/luftrørsystemet.

Sak C)

Forslagstiller: Styret

Saksfremstilling:

Styret ønsker at generalforsamlingen diskuterer om borettslaget fortsatt skal være medlem av velforeningen. Er det hensiktsmessig å bruke årskontingenten på andre utgifter/utbedringer i eget borettslag i stedet? Eller bør vi fortsatt være medlem for å kunne påvirke velforeningens beslutninger?

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Forslag til vedtak: Borettslaget melder seg ut av velforeningen.

Sak D)

Forslagstiller: Styret

Saksfremstilling:

Orientering om rehabilitering av tak og styrets anbefaling videre.

Forslag til vedtak:

Styret utarbeider en vedlikeholdsplan for de neste 5 årene som presenteres for beboerne for godkjenning på et senere tidspunkt.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Som styremedlem foreslås Kristoffer Ravler Hansen.

B) Valg av 1 varamedlem for 1 år



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86390659. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Steenstrupsgt 23 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



STEMMESEDDEL

FOR



STEMMESEDDEL

MOT



STEMMESEDDEL



STEMMESEDDEL



STEMMESEDDEL



STEMMESEDDEL



STEMMESEDDEL





5038 Steenstrupsgt 23 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR GENERALFORSAMLINGDELTAKERE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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