



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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, 28.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		729 123	719 250
Sum inntekter		729 123	719 250
Kostnader			
Lønnskostnad		15 974	
Annen driftskostnad		613 044	572 437
Sum kostnader		629 018	572 437
Driftsresultat		100 105	146 813
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 209	15 057
Sum finansinntekter		21 209	15 057
Annen finanskostnad		102 902	60 729
Sum finanskostnader		102 902	60 729
Netto finans		-81 693	-45 672
Resultat før skattekostnad		18 412	101 140
Årsresultat		18 412	101 140
Totalresultat		18 412	101 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 412	101 140
Sum overføringer og disponeringer		18 412	101 140



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		47 342	42 141
Sum fordringer		47 342	42 141
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		439 018	457 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		439 018	457 701
Sum omløpsmidler		486 360	499 842
SUM EIENDELER		4 628 092	4 641 574

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 175 322	1 156 910
Sum opptjent egenkapital		1 175 322	1 156 910
Sum egenkapital		1 176 722	1 158 310
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 924 704	1 967 853
Øvrig langsiktig gjeld		1 487 298	1 487 298
Sum annen langsiktig gjeld		3 412 002	3 455 151
Sum langsiktig gjeld		3 412 002	3 455 151
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 494	469
Leverandørgjeld		11 257	12 421
Annen kortsiktig gjeld		14 617	15 223
Sum kortsiktig gjeld		39 368	28 113
Sum gjeld		3 451 370	3 483 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 628 092	4 641 574



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482849

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 955 248 856
STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		729 123	719 250
Sum inntekter		729 123	719 250
Kostnader			
Lønnskostnad		15 974	
Annen driftskostnad		613 044	572 437
Sum kostnader		629 018	572 437
Driftsresultat		100 105	146 813
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 209	15 057
Sum finansinntekter		21 209	15 057
Annen finanskostnad		102 902	60 729
Sum finanskostnader		102 902	60 729
Netto finans		-81 693	-45 672
Resultat før skattekostnad		18 412	101 140
Årsresultat		18 412	101 140
Totalresultat		18 412	101 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 412	101 140
Sum overføringer og disponeringer		18 412	101 140



Organisasjonsnr: 955 248 856
STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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		47 342	42 141
Sum fordringer		47 342	42 141
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		439 018	457 701
Sum omløpsmidler		486 360	499 842
SUM EIENDELER		4 628 092	4 641 574
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		1 175 322	1 156 910



Sum opptjent egenkapital	1 175 322	1 156 910
Sum egenkapital	1 176 722	1 158 310
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 924 704	1 967 853
Øvrig langsiktig gjeld	1 487 298	1 487 298
Sum annen langsiktig gjeld	3 412 002	3 455 151
Sum langsiktig gjeld	3 412 002	3 455 151
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 494	469
Leverandørgjeld	11 257	12 421
Annen kortsiktig gjeld	14 617	15 223
Sum kortsiktig gjeld	39 368	28 113
Sum gjeld	3 451 370	3 483 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 628 092	4 641 574



Organisasjonsnr: 955 248 856
STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG

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

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5038

Steenstrupsgt 23 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Steenstrupsgt 23 Borettslag

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:

21. mars 2024 kl. 16:00, Steenstrupsgt 23 Borettslag.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Utbedring av kjeller

Med vennlig hilsen,

Styret i Steenstrupsgt 23 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Valg foretas på generalforsamling.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg foretas på generalforsamling.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2023 - 5038.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 14 000 iht budsjett 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 14 000 iht budsjett 2024.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mark Andrew Tresch



Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Christer Grønvold
- Kristoffer Ravler Hansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marit Rafoss

Sak 8

Utbedring av kjeller

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lage sykkelbod ved toalettområdet, samt lage et arbeidsområde ved lagerrommet. Arbeidet skal først og fremst gjennomføres av andelseiere i løpet av 2024.

Budsjett: 30 000 - 50 000 NOK

Forslag til vedtak

Utbedring av kjeller. Lage sykkelbod ved toalettområdet, samt lage et arbeidsområde ved lagerrommet.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mark Andrew Tresch	Steenstrups Gate 23 A
Styremedlem	Bjørn Christer Grønvold	Steenstrups Gate 23 A
Styremedlem	Kristoffer Ravler Hansen	Steenstrups Gate 23 B
Varamedlem	Marit Rafoss	Steenstrups Gate 23 A

Kontaktinformasjon

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeidsoppgaver 2023

- Styret har organisert inspeksjon og kartlegging av ventilasjonsanlegg i hele bygget. Ingeniør Service AS konkluderte med at luftsjaktene må renses. Mulig det er behov for vifte på taket for bedre oppdrift.
- Brannslukningsapparater i alle leiligheter er erstattet med nye. I tillegg har alle leiligheter fått brannteppe.
- Gjennomført to dugnader, vår og høst. Som en del av dugnadsarbeidet har kjelleren blitt ryddet og delvis klargjort for oppgradering til sykkelbod.
- Flere reservenøkler har blitt kjøpt inn og ødelagt dørlås til inngang A er erstattet med ny.
- Forsikringsaker: Tre separate vannlekkasjer i perioden november 2023 - februar 2024. Entreprenør fra Gjensidige har sett på skadene og konkluderte med at det er behov for utbedring av tak og potensielt, takterrasse.
- Kartlegging og planlegging av vedlikehold:
 - Ryddet og organisert gamle file, foldere og e-post. Opprettet vedlikeholdsmappe i Styrerrommet.
 - Laget et utkast til en langsiktig vedlikeholdsplan basert på all eksisterende historikk og dokumentasjon:
 - Status for hvert område og historie
 - Nødvendig arbeid / kostnad
 - Tidsperspektiv: Når det er planlagt og hvor lenge det varer
 - Startet på planlegging av renovering av tak og fasade:
 - Flere møter med Utne Prosjekt for planlegging av prosjekt
 - Budsjettering
- Annet arbeid:
 - Innhentet flere tilbud på nytt callinganlegg
 - Rens av luftsjakter (planlegging)
 - Inspeksjon av vann- og avløpsrør
 - Opprettet en fast avtale for jevnlig inspeksjon av EL-anlegg
 - Kjellerprosjekt: Planlagt rydding og laget plan for sykkelparkering og snekkerbod.



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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Inntekter

Driftsinntektene er kr 11 123 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefaktureringer av eiendomsskatt for de andelene som blir berørt av dette.

Kostnader

Driftskostnadene er iht budsjett.

Finanskostnader

Finanskostnader er kr 22 902 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader i løpet av 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 18 412 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 66 000 som omfatter drift og vedlikehold av bygninger, brannsikring og kostnader til dugnad.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Steenstrupsgt 23 Borettslag.

Lån

Steenstrupsgt 23 Borettslag har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 for årsregnskapet 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 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BT53-0555F-1GW8X-EH25U-YAZ1L-GX0G6



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		471 729	427 952	471 729	446 992
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		18 412	101 140	21 800	64 026
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-43 149	-57 363	-50 000	-40 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-24 737	43 777	-28 200	24 026
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		446 992	471 729	443 529	471 018
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		486 360	499 842		
Kortsiktig gjeld		-39 368	-28 113		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		446 992	471 729		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	729 123	718 588	718 000	822 000
Andre inntekter		0	662	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		729 123	719 250	718 000	822 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 974	0	0	-1 974
Styrehonorar	4	-14 000	0	0	-14 000
Revisjonshonorar	5	-6 326	-9 307	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-83 215	-80 003	-84 000	-86 000
Konsulenthonorar	6	-5 725	-36 378	-7 000	0
Drift og vedlikehold	7	-74 572	-36 768	-77 500	-66 000
Forsikringer		-136 825	-120 804	-133 000	-150 000
Kommunale avgifter	8	-178 508	-146 823	-167 700	-198 500
Energi/tyring		-54 457	-65 310	-75 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-38 346	-52 543	-55 000	-43 000
Andre driftskostnader	9	-35 070	-24 502	-19 500	-21 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-629 018	-572 437	-628 700	-655 974
DRIFTSRESULTAT		100 105	146 813	89 300	166 026
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 209	15 057	12 500	14 000
Finanskostnader	11	-102 902	-60 729	-80 000	-116 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 693	-45 672	-67 500	-102 000
ÅRSRESULTAT		18 412	101 140	21 800	64 026
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		18 412	101 140		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 604 108	3 604 108
Tomt		537 624	537 624
SUM ANLEGGSMIDLER		4 141 732	4 141 732
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		47 342	42 141
Driftskonto OBOS-banken		229 067	154 328
Sparekonto OBOS-banken		209 951	303 373
SUM OMLØPSMIDLER		486 360	499 842
SUM EIENDELER		4 628 092	4 641 574
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Opptjent egenkapital		1 175 322	1 156 910
SUM EGENKAPITAL		1 176 722	1 158 310
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 924 704	1 967 853
Borettsinnskudd	14	1 487 298	1 487 298
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 412 002	3 455 151
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 617	15 223
Leverandørgjeld		11 257	12 421
Påløpte renter		10 225	469
Påløpte avdrag		3 269	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 368	28 113
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 628 092	4 641 574
Pantstillelse	15	4 237 298	4 237 298
Garantiansvar		0	0
Oslo, 27.02.2024			
Styret i Steenstrupsgate 23 Borettslag			
<i>Mark Andrew Tresch/s/</i>	<i>Bjørn Christer L. Grønvold/s/</i>	<i>Kristoffer Ravler Hansen/s/</i>	

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

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

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	667 764
Internett	41 832
Kjellerlokale	11 575
Eiendomsskatt	7 952
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	729 123

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 974
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 974

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 14 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 326.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 725
SUM KONSULENTHONORAR	-5 725

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 077
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 365
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 878
Kostnader dugnader	-4 503
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-74 572

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 958
Vann- og avløpsavgift	-101 325
Feieavgift	-1 148
Renovasjonsavgift	-68 077
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-178 508

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-18 009
Andre fremmede tjenester	-234
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 000
Andre kontorkostnader	-681
Kontingenter	-3 951
Bank- og kortgebyr	-2 195
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 070

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 111
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 578
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	41
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 479
SUM FINANSINTEKTER	21 209

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-102 902
SUM FINANSKOSTNADER	-102 902

**NOTE: 12****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: 13**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-2 316 953
Nedbetalt tidligere	349 100
Nedbetalt i år	43 149
	-1 924 704

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 924 704**

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-1 449 898
Økt 2003	-37 400

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 487 298**

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 487 298
Pantelån	1 924 704
Påløpte avdrag	3 269
TOTALT	3 415 271

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 604 108
Tomt	537 624
TOTALT	4 141 732



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 5038 Selskapsnavn: Steenstrupsgt 23 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

18 av 19

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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