



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 890 649
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STENSBERGGATA 21
Forretningsadresse: c/o 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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 860 346	1 285 700
Sum inntekter		2 860 346	1 285 700
Kostnader			
Lønnskostnad	3	85 575	45 640
Annen driftskostnad	3	1 241 506	1 904 446
Sum kostnader		1 327 081	1 950 086
Driftsresultat		1 533 266	-664 385
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 736	19 093
Sum finansinntekter		20 736	19 093
Annen finanskostnad		211 026	178 955
Sum finanskostnader		211 026	178 955
Netto finans		-190 290	-159 862
Resultat før skattekostnad		1 342 976	-824 247
Årsresultat		1 342 976	-824 247
Totalresultat		1 342 976	-824 247
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 342 976	-824 247
Sum overføringer og disponeringer		1 342 976	-824 247



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		92 948	81 521
Sum fordringer		92 948	81 521
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		300 371	101 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		300 371	101 939
Sum omløpsmidler		393 319	183 460
SUM EIENDELER		393 319	183 460

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 611 852	3 954 827
Sum opptjent egenkapital		-2 611 852	-3 954 827
Sum egenkapital		-2 611 852	-3 954 827
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 924 490	4 085 736
Sum annen langsiktig gjeld		2 924 490	4 085 736
Sum langsiktig gjeld		2 924 490	4 085 736
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 778	1 869
Leverandørgjeld		13 462	28 269
Annen kortsiktig gjeld		65 440	22 413
Sum kortsiktig gjeld		80 681	52 551
Sum gjeld		3 005 171	4 138 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		393 319	183 460



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 425033

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 890 649
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STENSBERGGATA 21
Forretningsadresse: c/o 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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

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, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 987 890 649
SAMEIET STENSBERGGATA 21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 860 346	1 285 700
Sum inntekter		2 860 346	1 285 700
Kostnader			
Lønnskostnad	3	85 575	45 640
Annen driftskostnad	3	1 241 506	1 904 446
Sum kostnader		1 327 081	1 950 086
Driftsresultat		1 533 266	-664 385
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 736	19 093
Sum finansinntekter		20 736	19 093
Annen finanskostnad		211 026	178 955
Sum finanskostnader		211 026	178 955
Netto finans		-190 290	-159 862
Resultat før skattekostnad		1 342 976	-824 247
Årsresultat		1 342 976	-824 247
Totalresultat		1 342 976	-824 247
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 342 976	-824 247
Sum overføringer og disponeringer		1 342 976	-824 247



Organisasjonsnr: 987 890 649
SAMEIET STENSBERGGATA 21

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		92 948	81 521
Sum fordringer		92 948	81 521
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		300 371	101 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		300 371	101 939
Sum omløpsmidler		393 319	183 460
SUM EIENDELER		393 319	183 460
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 611 852	3 954 827
Sum opptjent egenkapital		-2 611 852	-3 954 827



Sum egenkapital	-2 611 852	-3 954 827
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 924 490	4 085 736
Sum annen langsiktig gjeld	2 924 490	4 085 736
Sum langsiktig gjeld	2 924 490	4 085 736
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 778	1 869
Leverandørgjeld	13 462	28 269
Annen kortsiktig gjeld	65 440	22 413
Sum kortsiktig gjeld	80 681	52 551
Sum gjeld	3 005 171	4 138 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	393 319	183 460



Organisasjonsnr: 987 890 649
SAMEIET STENSBERGGATA 21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4603

Sameiet Stensberggata 21



Velkommen til årsmøte i Sameiet Stensberggata 21

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:

15. mai 2024 kl. 17:30, Hammersborg Torg 1, OBOS.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Stensberggata 21



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møtevelger velges på det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Kandidater velges på det fysiske møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 40 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Axel Hodnefjeld	Stensberggata 21
Styremedlem	Nicolai Berge Hansen	Stensberggata 21
Styremedlem	Zara Hosseinpoor	Stensberggata 21

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Stensberggata 21

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Stensberggata 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987890649, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 348

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

Sameiet Stensberggata 21 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**

Styret har jobbet med å redusere sameiet sine kostnader i en tid hvor de fleste kostnader i samfunnet har økt. Sameiet sine avtaler ble verifisert mot konkurrerende tilbud og var hovedsakelig konkurransedyktige. De som ikke var konkurransedyktige er blitt reforhandlet der dette var mulig.

Styret besluttet 8. mai å innhente totalt kr. 300.000 som ble fordelt på seksjonseierne etter eierbrøk. Dette ble gjort for å finansiere rehabilitering av fasade. Rehabilitering ble utført tidlig sommer 2023.

En seksjonseier har i en lengre periode holdt tilbake felleskostnader samtidig som han har krevd penger fra sameiet for eldre utlegg. Styret krevde tidlig dokumentasjon for utleggene uten at seksjonseieren oversendte dette. Styret inngikk i januar 2024 en endelig avtale med seksjonseieren hvor felleskostnadene er tilbakebetalt og utleggene som er dokumentert er refundert til seksjonseier. Denne avtalen gjør at styret har ryddet opp i alle eldre forhold mot denne seksjonseieren.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innhenting av kapital for å betale ned på deler av sameiet sin lån og til å rehabilitere fasade.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 312 638,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 171 000 til normalt vedlikehold.

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

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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 Sameiet Stensberggata 21.

Lån

Sameiet Stensberggata 21 har lån i OBOS-banken.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET STENSBERGGATA 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET STENSBERGGATA 21.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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.

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.

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. Betyggende 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: XLCTO-OTU8W-2FNCG-ANY8N-34M6V-XALV5



SAMEIET STENSBERGGATA 21
ORG.NR. 987 890 649, KUNDENR. 4603

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 539 003	1 271 846	1 544 000	1 544 000
Andre inntekter	3	1 321 343	13 855	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 860 346	1 285 701	1 544 000	1 544 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-9 653	-9 194	-9 500	-9 500
Andre honorarer		-35 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-77 766	-79 270	-87 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-13 823	-32 461	-25 000	-7 500
Drift og vedlikehold	8	-344 101	-924 086	-123 000	-171 000
Forsikringer		-202 187	-261 532	-187 000	-223 000
Kommunale avgifter	9	-265 623	-225 108	-265 200	-311 000
Energi/fyring		-124 240	-182 165	-190 000	-150 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-86 016	-78 848	-90 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-118 096	-111 781	-107 000	-109 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 327 081	-1 950 086	-1 129 340	-1 197 140
DRIFTSRESULTAT		1 533 266	-664 385	414 660	346 860
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 736	19 093	0	0
Finanskostnader	12	-211 026	-178 955	-243 000	-219 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-190 290	-159 862	-243 000	-219 500
ÅRSRESULTAT		1 342 976	-824 247	171 660	127 360
Overføringer:					
Udekket tap		0	-824 247		
Reduksjon udekket tap		1 342 976	0		

SAMEIET STENSBERGGATA 21
ORG.NR. 987 890 649, KUNDENR. 4603



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		74 725	74 760
Forskuddsbetalte kostnader		14 679	6 761
Andre kortsiktige fordringer	13	3 544	0
Driftskonto OBOS-banken		300 371	101 939
SUM OMLØPSMIDLER		393 319	183 460
SUM EIENDELER		393 319	183 460
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 611 852	-3 954 827
SUM EGENKAPITAL		-2 611 852	-3 954 827
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 924 490	4 085 736
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 924 490	4 085 736
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 209	22 413
Leverandørgjeld		13 462	28 269
Påløpte renter		1 778	1 869
Påløpte kostnader		13 231	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 681	52 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		393 319	183 460
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024
Styret i Sameiet Stensberggata 21

Axel Hodnefjeld

Nicolai Berge Hansen

Zara Hosseinpoor

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 539 003
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 539 003

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkalling - fasaderehabilitering	1 321 343
SUM ANDRE INNETEKTER	1 321 343

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 2022/2023, og er på kr 40 000. I tillegg er det utbetalt honorar til styreleder på kr 35 000 i forbindelse med



ekstraarbeid knyttet til tvister mot seksjonseier.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 653.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 431
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 392
SUM KONSULENTHONORAR	-13 823

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-296 572
Drift/vedlikehold VVS	-6 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 638
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 875
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 785
Kostnader dugnader	-3 231
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-344 101

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-136 493
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-129 003
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-265 623

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 950
Driftsmateriell	-2 092
Vaktmestertjenester	-40 130
Vakthold	-7 493
Renhold ved firmaer	-57 173
Andre fremmede tjenester	-5 316
Andre kontorkostnader	-1 078
Bank- og kortgebyr	-2 865
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-118 096

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 571
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 165
SUM FINANSINNTEKTER	20 736

NOTE: 12

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 276
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-204 750
SUM FINANSKOSTNADER	-211 026

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota Securitas AS	3 544
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 544

NOTE: 14**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 verdiøkninger

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-600 000	
Nedbetalt tidligere	6 329	
Nedbetalt i år	593 671	
		0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2020	-3 622 000	
Nedbetalt tidligere	129 935	
Nedbetalt i år	567 575	
		-2 924 490

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-2 924 490
-------------------------------------	-------------------



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78459927. 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 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 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

Det er ingen planer om større vedlikehold eller rehabilitering det neste året.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 4603 Selskapsnavn: Sameiet Stensberggata 21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.