



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 008 349  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BADEHUSGATA 41  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

### 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: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

### 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, 27.05.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2023           | 2022           |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                |                |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                |                |
| Annen driftsinntekt                       |      | 837 696        | 799 447        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>837 696</b> | <b>799 447</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                |                |
| Lønnskostnad                              |      | 10 269         | 9 128          |
| Annen driftskostnad                       |      | 685 353        | 717 298        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>695 622</b> | <b>726 426</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>142 074</b> | <b>73 021</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                |                |
| Annen renteinntekt                        |      | 50 090         | 15 492         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>50 090</b>  | <b>15 492</b>  |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>50 090</b>  | <b>15 492</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>192 164</b> | <b>88 513</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>192 164</b> | <b>88 513</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>192 164</b> | <b>88 513</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | 192 164        | 88 513         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>192 164</b> | <b>88 513</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2023             | 2022             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0                | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0                | 0                |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Kundefordringer                            |      | 36 378           |                  |
| Andre fordringer                           |      | 19 023           | 113 528          |
| Sum fordringer                             |      | 55 400           | 113 528          |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 2 294 265        | 2 071 471        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 2 294 265        | 2 071 471        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 2 349 665        | 2 184 999        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>2 349 665</b> | <b>2 184 999</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |             |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |             |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital        |             | 0                | 0                |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |             |                  |                  |
| Annen egenkapital                 |             | 2 326 392        | 2 134 228        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>2 326 392</b> | <b>2 134 228</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |             | <b>2 326 392</b> | <b>2 134 228</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser |             | 0                | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                  |                  |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                  |                  |
| Leverandørgjeld                   |             | 23 238           | 49 146           |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 35               | 1 625            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>23 273</b>    | <b>50 771</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>23 273</b>    | <b>50 771</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>2 349 665</b> | <b>2 184 999</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445659

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 008 349  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BADEHUSGATA 41  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

#### 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: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

#### 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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 991 008 349  
SAMEIET BADEHUSGATA 41

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|---|-------------|----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                |                |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                |                |
| Annen driftsinntekt                       |             | 837 696        | 799 447        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>837 696</b> | <b>799 447</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                |                |
| Lønnskostnad                              |             | 10 269         | 9 128          |
| Annen driftskostnad                       |             | 685 353        | 717 298        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>695 622</b> | <b>726 426</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>142 074</b> | <b>73 021</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                |                |
| Annen renteinntekt                        |             | 50 090         | 15 492         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>50 090</b>  | <b>15 492</b>  |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>50 090</b>  | <b>15 492</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>192 164</b> | <b>88 513</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>192 164</b> | <b>88 513</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>192 164</b> | <b>88 513</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | 192 164        | 88 513         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>192 164</b> | <b>88 513</b>  |



Organisasjonsnr: 991 008 349  
SAMEIET BADEHUSGATA 41

## BALANSE

| Beløp i: NOK                               | Note | 2023             | 2022             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| Immaterielle eiendeler                     |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0                | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0                | 0                |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Kundefordringer                            |      | 36 378           |                  |
| Andre fordringer                           |      | 19 023           | 113 528          |
| Sum fordringer                             |      | 55 400           | 113 528          |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 2 294 265        | 2 071 471        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 2 294 265        | 2 071 471        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 2 349 665        | 2 184 999        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>2 349 665</b> | <b>2 184 999</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital                 |      | 0                | 0                |
| Sum innskutt egenkapital                   |      | 0                | 0                |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                          |      | 2 326 392        | 2 134 228        |
| Sum opptjent egenkapital                   |      | 2 326 392        | 2 134 228        |



|                                     |           |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Sum egenkapital                     | 2 326 392 | 2 134 228 |
| Gjeld                               |           |           |
| Langsiktig gjeld                    |           |           |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelse | 0         | 0         |
| Annen langsiktig gjeld              |           |           |
| Sum annen langsiktig gjeld          | 0         | 0         |
| Sum langsiktig gjeld                | 0         | 0         |
| Kortsiktig gjeld                    |           |           |
| Leverandørgjeld                     | 23 238    | 49 146    |
| Annen kortsiktig gjeld              | 35        | 1 625     |
| Sum kortsiktig gjeld                | 23 273    | 50 771    |
| Sum gjeld                           | 23 273    | 50 771    |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD            | 2 349 665 | 2 184 999 |



Organisasjonsnr: 991 008 349  
SAMEIET BADEHUSGATA 41

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3450

S/E Badehusgata 41



## Velkommen til årsmøte i S/E Badehusgata 41

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mars kl. 09:00 og lukker 22. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3450>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgå din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Analoge stemmer

Analoge stemmesedler kan leveres til styret i lukket konvolutt innen stemmefristen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i S/E Badehusgata 41



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Det foreslås Maarja Risa fra OBOS som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Maarja Risa er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Det foreslås Axel Ydesen Johansen og Øyvind Lorentzen som protokollvitne.

**Forslag til vedtak**

Axel Ydesen Johansen og Øyvind Lorentzen er valgt.

Sak 3

## 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 4

### **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. 3450 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 9000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 9000



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                  |                  |
|-------------|------------------|------------------|
| Leder       | Øyvind Bethuelen | Asperholen 75    |
| Styremedlem | Øyvind Lorentzen | Buflåtveien 2 A  |
| Styremedlem | Anna Mayer       | Forusvågen 83    |
| Varamedlem  | Espen Husevik    | Lervigbrygga 279 |

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo eller e-post  
[badehusgata41@styrerommet.no](mailto:badehusgata41@styrerommet.no)

#### 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 S/E Badehusgata 41

Sameiet består av 28 seksjoner.

S/E Badehusgata 41 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991008349, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

52 747

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

S/E Badehusgata 41 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 PWC Oslo.

### Styrets arbeid

Det er avholdt 4 Styremøter i perioden.

Styret jobber for å drifte og forvalte bygget på en best mulig måte,

Det er i denne perioden inngått ny vaktmester avtale med Bate for vaktmestertjenester.

Det er inngått en avtale med Schindler for utskifting av heis som vil bli utført våren 2024

Det er også utført kartlegging av utvendig fasade. Fasade vedlikeholdet vil bli utført i sammen med naboen Borettslaget Store Blå i perioden 2024-25.



### **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.

#### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt på drift og vedlikehold.

#### **Resultat**

2 326 392 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 2 326 392.



## 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 570 000 til større vedlikehold som omfatter heis.

### Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er tatt høyde for en økning på 4,8%

### 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 S/E Badehusgata 41.

### Lån

S/E Badehusgata 41 har ingen lån.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er blitt justert med ca 6%

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 9% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Badehusgata 41

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Badehusgata 41 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3450 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



#### 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>.

Oslo, 22. februar 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SAMEIET BADEHUSGATA 41 ORG.NR. 991 008 349, KUNDENR. 3450

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                  |                  |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 837 696          | 799 377          | 838 000           | 838 000           |
| Andre inntekter                    |      | 0                | 70               | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>837 696</b>   | <b>799 447</b>   | <b>838 000</b>    | <b>838 000</b>    |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                  |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -1 269           | -1 128           | -1 128            | -1 269            |
| Styrehonorar                       | 4    | -9 000           | -8 000           | -8 000            | -9 000            |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -8 500           | -8 000           | -5 000            | -9 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -59 520          | -57 230          | -60 100           | -63 100           |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -32 238          | -64 156          | -20 000           | -15 000           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -226 114         | -207 126         | -848 400          | -844 000          |
| Forsikringer                       |      | -86 211          | -79 910          | -88 000           | -95 000           |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -1 000           | -1 000           | -2 000            | -1 100            |
| Energi/fyring                      |      | -40 794          | -51 232          | -60 000           | -65 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -73 127          | -68 016          | -72 500           | -81 216           |
| Andre driftskostnader              | 9    | -157 851         | -180 628         | -171 600          | -172 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-695 622</b>  | <b>-726 426</b>  | <b>-1 336 728</b> | <b>-1 356 185</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>142 074</b>   | <b>73 021</b>    | <b>-498 728</b>   | <b>-518 185</b>   |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                  |                  |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 10   | 50 090           | 15 492           | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>50 090</b>    | <b>15 492</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>192 164</b>   | <b>88 513</b>    | <b>-498 728</b>   | <b>-518 185</b>   |
| Overføringer:                      |      |                  |                  |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 192 164          | 88 513           |                   |                   |





**SAMEIET BADEHUSGATA 41  
ORG.NR. 991 008 349, KUNDENR. 3450**

**BALANSE**

|                                  | Note | 2023             | 2022             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                  |                  |
| Kundefordringer                  |      | 36 378           | 0                |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 19 023           | 18 282           |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 0                | 95 247           |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 450 787          | 276 520          |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 1 843 477        | 1 794 950        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>2 349 665</b> | <b>2 184 999</b> |
| <hr/>                            |      |                  |                  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>2 349 665</b> | <b>2 184 999</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital             |      | 2 326 392        | 2 134 228        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>2 326 392</b> | <b>2 134 228</b> |
| <hr/>                            |      |                  |                  |
| <b>GJELD</b>                     |      |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 35               | 0                |
| Leverandørgjeld                  |      | 23 238           | 49 146           |
| Annen kortsiktig gjeld           |      | 0                | 1 625            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>23 273</b>    | <b>50 771</b>    |
| <hr/>                            |      |                  |                  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>2 349 665</b> | <b>2 184 999</b> |
| <hr/>                            |      |                  |                  |
| Pantstillelse                    |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                    |      | 0                | 0                |

Stavanger, 13.02.2024  
Styret i Sameiet Badehusgata 41

Øyvind Bethuelson

Øyvind Lorentzen

Anna Mayer

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader                      | 756 480        |
| Kabel-TV                             | 81 216         |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>837 696</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -1 269        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-1 269</b> |

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 9 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

**NOTE: 6**



### KONSULENTHONORAR

|  |                |
|--|----------------|
| Juridisk bistand                               | -26 563        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 675         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-32 238</b> |

### NOTE: 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -70 816         |
| Drift/vedlikehold VVS                | -2 846          |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -75 279         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -53 437         |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -23 736         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-226 114</b> |

### NOTE: 8

#### KOMMUNALE AVGIFTER

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Eiendomsskatt                 | -1 000        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 000</b> |

### NOTE: 9

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lyspærer og sikringer            | -2 517          |
| Vaktmestertjenester              | -91 061         |
| Renhold ved firmaer              | -60 760         |
| Andre fremmede tjenester         | -374            |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -500            |
| Porto                            | -30             |
| Bank- og kortgebyr               | -2 609          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-157 851</b> |

### NOTE: 10

#### FINANSINNTEKTER

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 1 540         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 48 527        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 23            |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>50 090</b> |





## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562383. 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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.03.24

Selskapsnummer: 3450 Selskapsnavn: S/E Badehusgata 41

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

|   |
|---|
| <p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Maarja Risa er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                                    |
| <p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Axel Ydesen Johansen og Øyvind Lorentzen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                |

15 av 17

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 9000

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.