



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 969 190  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STENSGATEN 33  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Kayadri Subramaiaam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 23.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 562 491	1 557 423
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 562 491</b>	<b>1 557 423</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		750 036	862 190
<b>Sum kostnader</b>		<b>818 496</b>	<b>930 650</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>743 995</b>	<b>626 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		521	296
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>521</b>	<b>296</b>
Annen finanskostnad		97 440	113 080
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 440</b>	<b>113 080</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-96 919</b>	<b>-112 784</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>647 076</b>	<b>513 989</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>647 076</b>	<b>513 989</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>647 076</b>	<b>513 989</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>647 076</b>	<b>513 989</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		647 076	513 989
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>647 076</b>	<b>513 989</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Andre fordringer		51 440	51 596
Sum fordringer		51 440	51 596
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		271 958	165 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		271 958	165 694
Sum omløpsmidler		323 397	217 290
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>323 397</b>	<b>217 290</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 636 818	2 283 894
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 636 818</b>	<b>-2 283 894</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 636 818</b>	<b>-2 283 894</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 912 004	2 425 575
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 912 004</b>	<b>2 425 575</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 912 004</b>	<b>2 425 575</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		612	548
Leverandørgjeld		30 321	70 275
Annen kortsiktig gjeld		17 278	4 786
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 211</b>	<b>75 609</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 960 215</b>	<b>2 501 184</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>323 397</b>	<b>217 290</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356920

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 969 190  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STENSGATEN 33  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Kayadri Subramaiam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 982 969 190  
SAMEIET STENSGATEN 33

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 562 491	1 557 423
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 562 491</b>	<b>1 557 423</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		750 036	862 190
<b>Sum kostnader</b>		<b>818 496</b>	<b>930 650</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>743 995</b>	<b>626 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		521	296
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>521</b>	<b>296</b>
Annen finanskostnad		97 440	113 080
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 440</b>	<b>113 080</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-96 919</b>	<b>-112 784</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>647 076</b>	<b>513 989</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>647 076</b>	<b>513 989</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>647 076</b>	<b>513 989</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		647 076	513 989
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>647 076</b>	<b>513 989</b>



Organisasjonsnr: 982 969 190  
SAMEIET STENSGATEN 33

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Andre fordringer		51 440	51 596
Sum fordringer		51 440	51 596
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		271 958	165 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		271 958	165 694
Sum omløpsmidler		323 397	217 290
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>323 397</b>	<b>217 290</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>			
Udekket tap		1 636 818	2 283 894
Sum opptjent egenkapital		-1 636 818	-2 283 894



Sum egenkapital	-1 636 818	-2 283 894
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 912 004	2 425 575
Sum annen langsiktig gjeld	1 912 004	2 425 575
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 912 004</b>	<b>2 425 575</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	612	548
Leverandørgjeld	30 321	70 275
Annen kortsiktig gjeld	17 278	4 786
Sum kortsiktig gjeld	48 211	75 609
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 960 215</b>	<b>2 501 184</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>323 397</b>	<b>217 290</b>



Organisasjonsnr: 982 969 190  
SAMEIET STENSGATEN 33

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sandra Austgard	Stensgata 33 C
Styremedlem	Truls De Lange	Stensgata 33 B
Styremedlem	Ingvill Eidesen	Stensgata 33 B
Varamedlem	Yi Yang	Stensgaten 33

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har epost: [stensgt33@styrerrommet.net](mailto:stensgt33@styrerrommet.net).

Se Sameiet Stensgaten 33s hjemmeside på <https://vibbo.no/stensgaten-33/om> for ytterligere informasjon.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Stensgaten 33

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Stensgaten 33 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982969190, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

216 201

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

Sameiet Stensgaten 33 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.

### Styrets arbeid

I perioden som har vært har styret:

- Avholdt fysiske og digitale styremøter.
- Forhandlet de eksisterende avtalene i sameiet som for eksempel forsikring, trappevask og snømåking.
- Satt i gang HMS-arbeid ved å opprette rutiner for dette, styret har og gjennomført kontroller og utført sjekkrunder knyttet til HMS-arbeidet.
- Opprettet branninstruks for sameiet.
- Gjennomført dugnad med påfølgende sosial sammenkomst.



- Behandlet saker og gjort forefallende arbeid i sameiet.
- Fått oversikt over nøkler som er bestilt, levert ut, og sendt ut fakturaer for utsendte ekstranøkler til beboere.
- Sent ut informasjon om brannalarmsystem og tilhørende app, samt samordnet kontaktinformasjon med alarmselskapet og sameiet.

#### Fremtidige planer:

- Revidere sameiets vedtekter.
- Utarbeide en plan for å få vedlikeholdt sameiet på en god måte.
- Videreutvikle HMS-arbeidet.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### 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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 275 186.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 201 000 til drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stensgaten 33.

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 880465. 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](mailto: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.

### Lån

Sameiet Stensgaten 33 har 3 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 2023. Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Stensgaten 33

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stensgaten 33 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 16. februar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4WF1V-PLMZH-3GS4B-7CSZA-XZOU0-EPENC



**SAMEIET STENSGATEN 33**  
**ORG.NR. 982 969 190, KUNDENR. 1119**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 266 358	1 556 652	1 557 000	1 326 000
Andre inntekter	3	296 133	771	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 562 491</b>	<b>1 557 423</b>	<b>1 557 000</b>	<b>1 326 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 010	-6 150	-7 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-100 200	-97 095	-100 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-10 410	-913	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-40 678	-231 438	-276 000	-201 000
Forsikringer		-148 459	-124 483	-130 000	-171 000
Kommunale avgifter	9	-188 915	-181 046	-186 000	-224 808
Energi/fyring		-22 902	-21 421	-20 000	-27 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 550	-135 575	-151 000	-167 000
Andre driftskostnader	10	-74 912	-64 069	-70 500	-78 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-818 496</b>	<b>-930 650</b>	<b>-1 019 500</b>	<b>-1 067 808</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>743 995</b>	<b>626 773</b>	<b>537 500</b>	<b>258 192</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	521	296	0	0
Finanskostnader	12	-97 440	-113 080	-90 000	-106 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-96 919</b>	<b>-112 784</b>	<b>-90 000</b>	<b>-106 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>647 076</b>	<b>513 989</b>	<b>447 500</b>	<b>152 192</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		647 076	513 989		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		105	63
Forskuddsbetalte kostnader		51 335	51 533
Driftskonto OBOS-banken		271 833	165 570
Sparekonto OBOS-banken		125	124
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>323 397</b>	<b>217 290</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>323 397</b>	<b>217 290</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-1 636 818	-2 283 894
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 636 818</b>	<b>-2 283 894</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 912 004	2 425 575
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 912 004</b>	<b>2 425 575</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 278	4 786
Leverandørgjeld		30 321	70 275
Påløpte renter		612	548
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>48 211</b>	<b>75 609</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>323 397</b>	<b>217 290</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2023  
Styret i Sameiet Stensgaten 33

Sandra Austgard

Truls De Lange

Ingvill Eidesen

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 084 260
Lån dører m.m.	161 362
Trappevask	20 736
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 266 358</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Innfri lån dør	293 854
Nøkler	1 799
Skilt	480
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>296 133</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 010.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 410
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 410</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 955
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 548
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 116
Kostnader dugnader	-7 059
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-40 678</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-119 126
Feieavgift	-6 840
Renovasjonsavgift	-62 949
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-188 915</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 617
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 419
Renhold ved firmaer	-27 874
Snørydding	-10 443
Gressklipping	-6 276
Andre fremmede tjenester	-426
Trykksaker	-373
Andre kontorkostnader	-858
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-2 926
Velferdskostnader	-1 500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-74 912</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	397
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	123
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>521</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken nedbetalt	-797
Renter og gebyr på lån 3 i OBOS-banken	-20 615
Renter og gebyr på lån 1 i OBOS-banken	-19 138
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken nedbetalt	-11 630
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS-banken	-45 260
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-97 440</b>

**NOTE: 13****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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS-banken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-438 615	
Nedbetalt tidligere	22 781	
Nedbetalt i år	15 403	
		-400 431

## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.07.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-2 020 851	
Nedbetalt tidligere	528 159	
Nedbetalt i år	1 492 692	
		0

## OBOS-banken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-1 134 356	
Nedbetalt i år	45 036	
		-1 089 320

## OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2005	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 442 263	
Nedbetalt i år	57 737	
		0

## OBOS-banken lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-750 000	
Nedbetalt tidligere	290 688	
Nedbetalt i år	37 059	
		-422 253

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 912 004**