



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 940 714
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Berit Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

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, 13.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 982 350	1 822 580
Sum inntekter		1 982 350	1 822 580
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	70 742
Annen driftskostnad		1 696 465	1 781 040
Sum kostnader		1 767 207	1 851 782
Driftsresultat		215 143	-29 202
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 818	32 818
Sum finansinntekter		33 818	32 818
Annen finanskostnad		107 862	77 552
Sum finanskostnader		107 862	77 552
Netto finans		-74 044	-44 734
Resultat før skattekostnad		141 099	-73 936
Årsresultat		141 099	0
Totalresultat		141 099	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 099	
Sum overføringer og disponeringer		141 099	



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			
Kundefordringer		15 402	
Andre fordringer		52 077	428 175
Sum fordringer		67 479	428 175
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		337 729	424 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		337 729	424 254
Sum omløpsmidler		405 208	852 430
SUM EIENDELER		405 208	852 430

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		50 000	50 000
Udekket tap		1 251 559	1 392 658
Sum opptjent egenkapital		-1 201 559	-1 342 658
Sum egenkapital		-1 201 559	-1 342 658
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 513 888	1 661 708
Sum annen langsiktig gjeld		1 513 888	1 661 708
Sum langsiktig gjeld		1 513 888	1 661 708
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 816	519
Leverandørgjeld		64 078	427 730
Annen kortsiktig gjeld		18 985	105 131
Sum kortsiktig gjeld		92 879	533 380
Sum gjeld		1 606 767	2 195 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		405 208	852 430



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483783

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 940 714
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Berit Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 983 940 714
SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 982 350	1 822 580
Sum inntekter		1 982 350	1 822 580
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	70 742
Annen driftskostnad		1 696 465	1 781 040
Sum kostnader		1 767 207	1 851 782
Driftsresultat		215 143	-29 202
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 818	32 818
Sum finansinntekter		33 818	32 818
Annen finanskostnad		107 862	77 552
Sum finanskostnader		107 862	77 552
Netto finans		-74 044	-44 734
Resultat før skattekostnad		141 099	-73 936
Årsresultat		141 099	0
Totalresultat		141 099	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 099	
Sum overføringer og disponeringer		141 099	



Organisasjonsnr: 983 940 714
SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41

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			
Kundefordringer		15 402	
Andre fordringer		52 077	428 175
Sum fordringer		67 479	428 175
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		337 729	424 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		337 729	424 254
Sum omløpsmidler		405 208	852 430
SUM EIENDELER		405 208	852 430
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		50 000	50 000
Udekket tap		1 251 559	1 392 658



Sum opptjent egenkapital	-1 201 559	-1 342 658
Sum egenkapital	-1 201 559	-1 342 658
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 513 888	1 661 708
Sum annen langsiktig gjeld	1 513 888	1 661 708
Sum langsiktig gjeld	1 513 888	1 661 708
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 816	519
Leverandørgjeld	64 078	427 730
Annen kortsiktig gjeld	18 985	105 131
Sum kortsiktig gjeld	92 879	533 380
Sum gjeld	1 606 767	2 195 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	405 208	852 430



Organisasjonsnr: 983 940 714
SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 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



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1820

Sameiet Frederik Stangsgate 41



Velkommen til årsmøte i Sameiet Frederik Stangsgate 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.

Dato for årsmøtet:

6. mars 2024 kl. 19:00, Gabels hus.

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. Forslag til endring av husordensregler - Innsendt av styret
7. Fastsettelse av honorarer
8. Rehabilitering av fasade og verandaer 6 etg
9. Forslag til endring i ordensregler
10. Valg av styreleder
11. Valg av styremedlem
12. Varamedlem
13. HMS diskusjon etter ordinært årsmøte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Frederik Stangsgate 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Foretningsfører velges

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
Forretningsfører foreslås som protokollfører, protokollvitne velges på møte.



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 2023, ferdig.pdf

Sak 6

Forslag til endring av husordensregler - Innsendt av styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens tekst er som følger:

OMBYGGING OG OPPUSSING

Bygningsmessige endringer som berører gårdens struktur eller fellesanlegg, skal meldes til styret før igangsettelse. Arbeider på elektriske installasjoner, varmeanlegget eller arbeider på bad eller kjøkken som berører rørapplegget må kun utføres av autorisert personell. Støyende arbeider og arbeid i mur og betong skal ikke foregå mellom kl 19:00 og 07:00 på virkedager, heller ikke på lørdager etter kl 15:00. På søn- og helligdager samt offentlige fridager er slik virksomhet ikke tillatt.

Forslag til ny tekst er:



OMBYGGING OG OPPUSSING

Bygningsmessige endringer som berører gårdens struktur eller fellesanlegg, skal meldes til styret før igangsettelse. Arbeider på elektriske installasjoner, varmeanlegget eller arbeider på bad eller kjøkken som berører rørapplegget må kun utføres av autorisert personell. Støyende arbeider og arbeid i mur og betong skal ikke foregå mellom kl 19:00 og 07:00 på virkedager, heller ikke på lørdager etter kl 15:00. På søn- og helligdager samt offentlige fridager er slik virksomhet ikke tillatt.

Gulv i trappeoppganger og heis skal dekkes til for å hindre støv og skader. Gulver skal støvsuges/rengjøres av seksjonseier eller det utførende selskap hver dag etter avsluttet arbeid. Skader som oppstår ved heis, oppganger og inngangsdører eller hos andre sameiere, skal erstattes av den aktuelle seksjonseier. Den berørte seksjonseier står økonomisk ansvarlig for evt. skader både i egen leilighet, i fellesområder og/eller i naboileiligheter.

Forslag til vedtak

Forslag til endring av husordensreglene vedtas

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [62 000].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr [62 000].

Sak 8

Rehabilitering av fasade og verandaer 6 etg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslag:

Gårdens fasade, ble rehabilitert i 2006-2007.

Da ble ikke terrasene 6 etg rehabilitert, noe som gården nå bærer preg av.

Fugt går igjennom vegger å murpuss løsner ikke bare på vegger men også på fasaden.

Styret mener at dette har blitt en HMS sak, fare for nedfall er nå en realitet.

Entreprisen vil koste mellom 1 mil til 1 1/2 mil.

Dette kan finansieres ved innkalling av midler fra sameierne eller ved låneopptak.



Ved opptak av lån til øking av sameiets lån i OBOS banken, antar vi at dette vil bli gjenstand

For avdrag over 20 eller 30 år.

Styrets innstilling

Sameierne gir styret mandat til å ta opp lån på 1,5 millioner

Forslag til vedtak 1

Styret gis aksept til å ta opp et felles lån på inntil kr. 1 500 000,- for finansiering av rehabiliteringen.

Forslag til vedtak 2

Rehabiliteringen finansieres gjennom innkalling av midler fra sameierne.

Sak 9

Forslag til endring i ordensregler

Forslag fremmet av:

Espen Andreas Pay

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gebyr ved ikke fremmøte til dugnader som brukes til forskjønnelse av gården.

Begrenset bruk av oppgang og heis ved ombygging av leiligheter

Forslag til vedtak

Et gebyr på NOK 500 for ikke å møte på dugnad

Se vedlegg vedrørende begge forslag

Vedlegg

2. Saker til møte i boligsameie i Frederik Stangsgate 41 A forslag fra Birgit Pay.pdf

Sak 10

Valg av styreleder

Styreledervervet er på valg,

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johan Rørvik



Stiller til gjenvalg

Sak 11

Valg av styremedlem

Ett styremedlem er på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Kosberg
Stiller til gjenvalg.

Sak 12

Varamedlem

Innstilling

Da det er rom i vedtektene for valg av 2 til 3 varamedlem. Styret er derfor positive til at Grete Holmsen velges som et tredje varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grete Holmsen
- Marie Oppland
- Monica Sjøli Kolloen

Sak 13

HMS diskusjon etter ordinært årsmøte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret jobber hele tiden for at vårt sameie - er et trygt og godt sted og bo!

pkt 1. Styret har ansvaret for å innføre og utøve internkontroll i hele sameiet
(Oppfølging av krav iht lover og forskrifter + dokumentasjon)

pkt 2. Det er den enkelte seksjonseier og bruker som har ansvaret for sin seksjon

pkt 3. Fyrrommet - fjernvarmeanlegget



pkt 4. Heis drift

pkt 5. Brannvern

(Håndtering av brannfarlig stoffer, bruk av elektriske artikler, rømningsveier, slokkeutstyr og varslingsanlegg

pkt 6. Avfallshåndtering

Forslag til vedtak

Ingen forslag til vedtak da Sak 13 blir tatt opp på beboermøte etter ordinært årsmøte



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Rørvik	Frederik Stangsgate 41B
Styremedlem	Anne Kosberg	Frederik Stangs Gate 41B
Styremedlem	Espen Borg Larsen	Frederik Stangs Gate 41A
Varamedlem	Marie Opland Kolloen	Frederik Stangs Gate 41 B
Varamedlem	Monika Sjølie	Frederik Stangs Gate 41B

Boligsameiet prøver og følge likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av styremedlemmer/varamedlemmer. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligsameiet.

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 Frederik Stangsgate 41

Sameiet består av 22 seksjoner.

Sameiet Frederik Stangsgate 41 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983940714, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 311

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

Sameiet Frederik Stangsgate 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.



Styrets arbeid

Styrets viktigste oppgave i 2023, har vært å ivareta seksjonseierens interesser når det gjelder hvilken type næring som etableres i gården. Det har styret brukt mye tid på for å minimere økt grad av støy/belastning for beboerne.

Styret har i perioden også arbeidet med følgende saker:

- Oppfølging av forsikringssaker.
- Alminnelig vedlikehold.
- ISS leverer vaktmestertjenester og renholds tjenester.
- Oppfølging av heisene.
- Oppfølging av fjernvarmeanlegget.
- Det har vært en spesiell uforutsette hendelse, under renovering av en seksjon ble det skadet i heissjakten i oppgang A. Skaden er utbedret.
- Arrangert vårdugnad.
- Det har vært 1 overdragelse i 2023.
Styre ønsker nye sameiere velkommen!

Fremtidige planer:

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år).

1 år:

Renovering av fasade og takterrasser 6 etg.

Ny kontroll av taket, ble sist gjort for 5 år siden. Små utbedringer må påberegnes (skruer, falsar og beslag).

3 år:

Balkonger på fasaden bør kontrolleres og utbedres.

5 år:

Utskifting av lyspunkter, mange av de gården har får man ikke byttet rør eller pærer i.



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.

Resultat

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frederik Stangsgate 41.

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 FREDERIK STANGSGATE 41

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41.

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 rettvise 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 rettvise 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: OPJEL-HPWBW-SKYES-MLXFN-80GPE-FIV77



**SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41
ORG.NR. 983 940 714, KUNDENR. 1820**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 802 520	1 700 400	1 933 000	1 802 000
Andre inntekter	3	179 830	122 180	10 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 982 350	1 822 580	1 943 000	2 002 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 742	-8 742	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-62 000	-62 000	-62 000	-62 000
Revisjonshonorar	6	-15 457	0	-7 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-57 907	-53 610	-59 000	-61 381
Konsulenthonorar	7	-50 846	-6 269	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-141 025	-440 353	-471 000	-200 000
Forsikringer		-330 275	-281 280	-277 000	-363 302
Kommunale avgifter	9	-383 031	-336 749	-410 000	-491 383
Energi/fyring	10	-433 794	-452 584	-321 000	-394 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 784	-80 726	-84 000	-105 000
Andre driftskostnader	11	-185 347	-129 469	-105 000	-145 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 767 207	-1 851 782	-1 814 000	-1 849 566
DRIFTSRESULTAT		215 143	-29 202	129 000	152 434
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	33 818	32 818	24 000	31 000
Finanskostnader	13	-107 862	-77 552	-79 000	-105 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-74 044	-44 734	-55 000	-74 000
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		141 099	73 936	74 000	78 434
Overføringer resultat:					
Reduksjon udekket tap		141 099	0		
Overføring udekket tap		0	73 936		



**SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41
ORG.NR. 983 940 714, KUNDENR. 1820**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 402	0
Forskuddsbetalte kostnader		52 077	428 140
Andre kortsiktige fordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		337 729	424 254
SUM OMLØPSMIDLER		405 208	852 430
SUM EIENDELER		405 208	852 430
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		50 000	50 000
Udekket tap	14	-1 251 559	-1 392 658
SUM EGENKAPITAL		-1 201 559	-1 342 658
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 513 888	1 661 708
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 513 888	1 661 708
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 985	15 473
Leverandørgjeld		64 078	427 730
Påløpte renter		9 816	519
Annen kortsiktig gjeld		0	89 658
SUM KORTSIKTIG GJELD		92 879	533 380
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		405 208	852 430

Oslo, 13.02.2024

Styret i Sameiet Frederik Stangsgate 41

Johan Rørvik

Espen Borg Larsen

Anne Kosberg

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	1 802 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 802 520

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse Inntekter, viderefakturert egenandel og vann- avløpsgebyr	179 830
SUM ANDRE INNTEKTER	179 830

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 742
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 742

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 62 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

lfm. bytte av Revisor i fjor, ble faktura revisjon 2022 fakturert i 2023.
Revisjonshonoraret kr 15 457, gjelder revisjon for både 2022 og 2023.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-46 094
Andre konsulent honorarer; Tilleggstjenester OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 752
SUM KONSULENTHONORAR	-50 846

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 000
Drift/vedlikehold elektro	-3 231
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 832
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 744
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 218
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-141 025

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-247 990
Feieavgift	-2 805
Renovasjonsavgift	-132 236
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-383 031

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-37 852
Fjernvarme	-395 941
SUM ENERGI / FYRING	-433 794

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 908
Annet driftsmateriale	-3 975
Lyspærer og sikringer	-4 010
Vaktmestertjenester	-48 591
Renhold ved firmaer	-45 184
Snørydding	-20 588
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 779
Andre kontorkostnader	-4 854
Porto	-543
Reisekostnader, opplysningspliktig	-388
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-6 537
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-185 347

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	31 481
Renter av driftskonto i OBOS-banken	623
Renter bank	1 695
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7
Andre renteinntekter	13
SUM FINANSINNTEKTER	33 818

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-105 345
Renter på leverandørgjeld	-2 517
SUM FINANSKOSTNADER	-107 862

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 GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016

-2 766 784

Nedbetalt tidligere

1 105 076

Nedbetalt i år

147 820

-1 513 888**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

-1 513 888

Gjelden er ikke pantesikret.





Saker til møte i boligsameie i Frederik Stangsgate 41 A

Jeg har to forslag til tillegg i ordensreglene.

Sak 1. Dugnad.

Det er en fin tradisjon at beboerne i gården går sammen om å gjøre det finere i gården, både inne i oppgangene og ute i bakgården. Det viser seg derimot at flere beboere ikke har anledning eller krefter til å stille på dugnaden på de dager det arrangeres. Vi foreslår derfor at de enhetene som ikke har anledning til å stille betaler inn kroner 500 til styret. Disse midlene kan da brukes til å kjøpe inn blomster/julepynt til oppgangene, pynte med blomster utenfor inngangene eller liknende. Slike innbetalinger er vanlig i andre boligsameier, og bidrar til mindre dårlig samvittighet dersom man ikke kan stille samt mer hygge.

Forslag til vedtak: Eiere av boligseksjoner og næringslokaler som ikke kan stille på dugnad i boligsameie betaler kroner 500 til styret. Disse pengene brukes til miljøforetak/forskjønnning av gården.

Sak 2. Oppussing av eierseksjoner.

Kontinuerlig er det beboere som pusser opp og renoverer leiligheter og næringslokaler i sameie. Det medfører mye støy, støv og skitt i oppgangene og utenfor gården. Det er også en stor belastning på heisene som er gamle, små og som ofte ute av funksjon. Forslaget som fremmes er derfor at all trafikk ut og opp av leiligheter og næringsseksjoner foregår mest mulig via bakgården og baktrappene. Provisoriske heisordninger kan monteres fra bakgården til vindu/terrasser i de enkelte leilighetene. Inngangspartiene og heisene bør ikke brukes til dette formålet. Dersom de må benyttes må heisene/oppgangspartier polstres skikkelig og det må vaskes/støvsuges daglig.

Forslag til vedtak: Hovedinngangspartiene og heisene skal ikke benyttes ved oppussing/renovering av leiligheter/næringslokaler.
Baktrapper og bakgård skal benyttes ved oppussing/renovering av leiligheter.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.03.24

Selskapsnummer: 1820 Selskapsnavn: Sameiet Frederik Stangsgate 41

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

22 av 23

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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