



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 875 540
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 18.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955875540

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		558 354	510 760
Sum inntekter		558 354	510 760
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		780 411	477 874
Sum kostnader		826 051	523 514
Driftsresultat		-267 697	-12 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 684	8 161
Sum finansinntekter		8 684	8 161
Annen finanskostnad		70 744	51 358
Sum finanskostnader		70 744	51 358
Netto finans		-62 060	-43 197
Resultat før skattekostnad		-329 757	-55 951
Årsresultat		-329 757	-55 951
Totalresultat		-329 757	-55 951
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-329 757	-55 951
Sum overføringer og disponeringer		-329 757	-55 951



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 609 757	1 609 757
Sum varige driftsmidler		1 609 757	1 609 757
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 609 757	1 609 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 605	87
Andre fordringer			18 514
Sum fordringer		4 605	18 600
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		243 198	102 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		243 198	102 555
Sum omløpsmidler		247 803	121 155
SUM EIENDELER		1 857 560	1 730 912

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		495 773	166 016
Sum opptjent egenkapital		-495 773	-166 016
Sum egenkapital		-494 973	-165 216
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 434 270	948 005
Øvrig langsiktig gjeld		894 841	894 841
Sum annen langsiktig gjeld		2 329 111	1 842 846
Sum langsiktig gjeld		2 329 111	1 842 846
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		481	6 673
Leverandørgjeld		17 860	6 673
Skyldige offentlige avgifter			4 935
Annen kortsiktig gjeld		5 081	35 001
Sum kortsiktig gjeld		23 422	53 282
Sum gjeld		2 352 533	1 896 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 857 560	1 730 912



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 410705

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 875 540
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 955 875 540
BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		558 354	510 760
Sum inntekter		558 354	510 760
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		780 411	477 874
Sum kostnader		826 051	523 514
Driftsresultat		-267 697	-12 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 684	8 161
Sum finansinntekter		8 684	8 161
Annen finanskostnad		70 744	51 358
Sum finanskostnader		70 744	51 358
Netto finans		-62 060	-43 197
Resultat før skattekostnad		-329 757	-55 951
Årsresultat		-329 757	-55 951
Totalresultat		-329 757	-55 951
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-329 757	-55 951
Sum overføringer og disponeringer		-329 757	-55 951



Organisasjonsnr: 955 875 540
BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 609 757	1 609 757
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 609 757	1 609 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 605	87
Andre fordringer			18 514
Sum fordringer		4 605	18 600
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		243 198	102 555
Sum omløpsmidler		247 803	121 155
SUM EIENDELER		1 857 560	1 730 912
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	495 773	166 016
Sum opptjent egenkapital	-495 773	-166 016
Sum egenkapital	-494 973	-165 216
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 434 270	948 005
Øvrig langsiktig gjeld	894 841	894 841
Sum annen langsiktig gjeld	2 329 111	1 842 846
Sum langsiktig gjeld	2 329 111	1 842 846
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	481	6 673
Leverandørgjeld	17 860	6 673
Skyldige offentlige avgifter		4 935
Annen kortsiktig gjeld	5 081	35 001
Sum kortsiktig gjeld	23 422	53 282
Sum gjeld	2 352 533	1 896 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 857 560	1 730 912



Organisasjonsnr: 955 875 540
BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21

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 2025

Innkalling

S.nr. 6459

BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21

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

Dato for årsmøtet:

11. april 2025 kl. 18:00, Noahs Ark.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Sted: Noahs Ark rett ved Birkelunden

Sted: Noahs Ark rett ved Birkelunden kl 18 fredag 11.april!

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. Dugnadshelg
7. Fremtidige prosjekter
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

At Styreleder Ingar Ulltveit-Moe leder møtet

Forslag til vedtak

Ingar Ulltveit- Moe er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Dugnadshelg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fastsettelse av dato samt bli enige i hva som skal gjøres/prioriteres

Forslag til vedtak
Dato fastsettes på dette møtet



Sak 7

Fremtidige prosjekter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøter diskuterer seg frem til hva som er neste store vedlikeholdsplan etter at vi tok støping av 1.etg grunnen under dør samt maling av oppgang og nytt callinganlegg i forrige periode.

Forslag til vedtak

Taket, ink piper samt veggene ut mot nr 19 og gsesimsen

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingar Ulltveit-Moe

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ikhlahque Chan
- Kari Mette Hole



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024-25:

Årsmøte 2024 ble avholdt 7.april.

Antallet styremøter i inneværende periode: 7 – Styret har (minst) ukentlig elektronisk dialog via Messenger.

1.Styremøte ble avholdt 24.april

2.Styremøte ble avholdt 28.mai

3.Styremøte ble avholdt 6.august

4.Styremøte ble avholdt 20.oktober

5.Styremøte ble avholdt 26.november

6.Styremøte ble avholdt 21.januar

7.Styremøte ble avholdt 18.mars

Vi har arrangert dugnad (sammen med Lillefoss Velforening): Vårdugnaden '24 ble avholdt 27.april – hele den helgen (siste helgen i april 2024) – vi fikset container utenfor SG21 slik at beboerne kunne kaste restavfall. Vi fikk rensket godt opp i fellesbodene, spylte gulv og støvsuget fellesbodene. Det ble også ryddet/reorganisert i fellesbodene.

16.mai '24 ba vi selskapet Expert Vask gi oss et tilbud på fasadevasking, ut mot gaten og inne mot bakgård. 22.mai kom de på befaring og sa at de skulle levere tilbud på vask av fasade inne og ute ila uken (uke 21). 5.juni var firmaet ferdig med fasadevasken for oss.

Via Oslo kommune bestilte vi to kasser til for avfall; a) farlig avfall og b) ee-avfall – disse ankom uke 25, 18.juni og ble hentet én uke etterpå.

Allmøte i Borettslaget: 7.juni med Sommerfesten! Her informerte Styreleder om oppstart maling av oppgang i september (og muring av grunnen rundt inngangsdør) samt informasjon om nytt callinganlegg (som ble montert i august).

Sommerfest 7.juni!

Husleien ble på styremøtet i mai besluttet økt med 5% grunnet kommunene sine store økninger av kommunale gebyrer (og at det er lenge siden forrige husleiejustering). Alle beboerne ble informert pr email av styreleder.

Therese Gabrielsen Skjennum flyttet 1.august 2024 og varamedlem Ikhlaque Chan rykket da opp som permanent styremedlem i Borettslaget: Søndag 11.august arrangerte vi ekstraordinært årsmøte ettersom styremedlem Therese Gabrielsen Skjennum har flyttet fra gården. Hun ble enstemming erstattet av Ikhlaque Chan. Vi arrangerte fellesgrilling og kos samme aften og omtrent samtlige beboere var tilstede. Vi arrangerte fellesgrilling og velkomst av våre nye naboer i 1.etg søndag 11.august. Høstdugnad ble siste helgen i oktober – søndag 27.oktober.

Styret har hatt befaringer med firmaene Malermester Lund (4.april 2024) for rehabilitering av dør og oppgang (samt at de kan ta vinduene våre på lengre sikt), Juuhl & Bratfoss også i april (12/04) for å se på oppgangen, støping av mur nede ved inngangsdøren og på sikt vinduer. Elektriker – partner av nevnte Juuhl & Bratfoss – var på befaring for opprydding av gamle ledninger samt tilbud på lys med sensorer innendørs 16.april og murer-partner av Juuhl & Bratfoss var på befaring 17.april for støping av inngangspartiet vårt.

Like før årsmøtet 2024 fikk vi positiv beskjed fra Byantikvaren på en søknad om rehabilitering til oppgangen. Pengene – NOK 185 000,- er i sin helhet brukt på oppgang. Etter å ha lukket kloakk i kjelleren kontaktet Styret



Oslo kommune, og 8.august kom vann- og avløpsetaten på befaring på avløpskummen utenfor SG21 – de mente det var et problem fra kjeller og ut. Vi kontaktet spylefirma og de kom og tok tre av kummene våre fredag 9.august.

Se under for oppussing utført høsten 2024.

Sent 2024 falt det noe mur ned fra gesimsen og vi fikk hastebehandlet en sikring av BOVG Bygg og

Våtrom AS. Vi skal be dette firmaet om noe løpende vedlikehold, for eksempel ble det bestilt

reparasjon/festing av inngangsporten vår onsdag 5.februar 2025.

Januar 2025 har vi sendt forespørsler gjeldende tak til forskjellige firmaer: Takbytte.no, Takfornyelse.no og Franckebygg.

Takbytte.no - befaring i tirsdag 4.februar klokken 16 og onsdag 12.mars

Takfornyelse - ringt Styreleder men ikke kommet på befaring enda

Franckebygg - befaring med blikkenslager 21.januar 2025 kl 13

BOVG – befaring februar 2025

Januar '25 ba vi markedet – i førstningen Forum Strøm Bedrift - om fastpris på strøm til Borettslaget. Vi har pr 17.februar ikke fått svar, mulig denne utgår mtp «Norgesstrøm» valgflesket som kom dagene før.

Mandag 17. februar 2025 kom elektriker fra BOVG for å fikse varmekablene våre i takrennene. Porten vår har vi også i det tidsrommet med samme selskap fått påbegynt en muring skikkelig fast i hengslene, samt satt opp en platen (slik at det skal være vanskeligere å komme inn i portrommet for uvedkommende).

Styret ønsket forrige periode å å prioritere

Støping av muren under inngangsdøren i 1.etg slik at eventuell frost ikke hindrer lukking av dør

maling av oppgangen

nytt callinganlegg

Dette arbeidet er nå ferdigstilt og vi er meget godt fornøyde! Byantikvaren har bekreftet at vi får

utbetalt de pengene vi har søkt om, og styre kan bekrefte at vi har mottatt søknadssummen! Støpingen

av muren under inngangsdøren ser ut til å fungere etter hensikten! Dvs at døren smeller igjen skikkelig.

For kommende styreperiode er prioriterte vedlikeholdsprosjekter:

Taket – det inkluderer pipene, gesimsen og den veggen ut mot nr 19 der det er en del murpuss som ser ut til å kunne falle ned nær sagt når som helst.



Til Generalforsamlingen i Borettslaget Steenstrupsgate 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Steenstrupsgate 21 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr.329 757. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

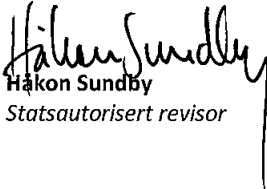
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke 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, 4. april 2025

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



**BORETTLAGET STEENSTRUPSGATE 21
ORG.NR. 955 875 540, KUNDENR. 6459**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		67 873	144 616
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-329 757	-55 951
Tillegg for nye langsiktige lån	14	1 441 727	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-955 462	-20 791
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		156 508	-76 742
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		224 381	67 873

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		247 803	121 155
Kortsiktig gjeld		-23 422	-53 282
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		224 381	67 873



**BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21
ORG.NR. 955 875 540, KUNDENR. 6459**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	518 418	510 760	502 000	502 000
Andre inntekter	3	39 936	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		558 354	510 760	502 000	502 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 700	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-11 475	-8 155	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-52 983	-50 388	-54 000	-57 000
Konsulenthonorar		0	-13 500	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-351 011	-88 624	-64 000	-64 000
Forsikringer		-137 600	-108 286	-120 000	-136 000
Kommunale avgifter	8	-118 706	-104 884	-111 000	-128 000
Energi/fyring		-42 867	-46 884	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-25 087	-28 893	-27 000	-28 000
Andre driftskostnader	9	-40 683	-28 261	-26 200	-27 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-826 051	-523 514	-525 900	-564 000
DRIFTSRESULTAT		-267 697	-12 754	-23 900	-62 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 684	8 161	0	0
Finanskostnader	11	-70 744	-51 358	-57 000	-72 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-62 060	-43 197	-57 000	-72 000
ÅRSRESULTAT		-329 757	-55 951	-80 900	-134 000
Overføringer:					
Udekket tap		-329 757	-55 951		



BORETTLAGET STEENSTRUPSGATE 21
ORG.NR. 955 875 540, KUNDENR. 6459

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 448 782	1 448 782
Tomt		160 975	160 975
SUM ANLEGGSMIDLER		1 609 757	1 609 757
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 605	87
Forskuddsbetalte kostnader		0	18 514
Driftskonto OBOS-banken		243 198	102 555
SUM OMLØPSMIDLER		247 803	121 155
SUM EIENDELER		1 857 560	1 730 912
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	13	-495 773	-166 016
SUM EGENKAPITAL		-494 973	-165 216
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 434 270	948 005
Borettsinnskudd	15	894 841	894 841
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 329 111	1 842 846
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 081	1
Leverandørgjeld		17 860	6 673
Skyldige offentlige avgifter		0	4 935
Påløpte renter		481	5 036
Påløpte avdrag		0	1 637
Annen kortsiktig gjeld		0	35 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 422	53 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 857 560	1 730 912
Pantstillelse	16	2 394 841	1 889 841
Garantiansvar		0	0
Oslo, __. __. 2025			
Styret i Borettslaget Steenstrupsgate 21			
Ingar Rostvåg Ulltveit-Moe	Kari Mette Hole	Ikhtlaque Ishaque Chan	

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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**

Felleskostnader	512 790
Eiendomsskatt	5 628
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	518 418

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakeført avsatt styreh. 2021/2022	39 935
Opprydding kundereskontro	1
SUM ANDRE INNETEKTER	39 936

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 475.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-337 091
Drift/vedlikehold VVS	-7 075
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 554
Kostnader dugnader	-1 292
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-351 011

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 630
Vann- og avløpsavgift	-65 809
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-45 091
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-118 706

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 878
Renhold ved firmaer	-21 373
Andre fremmede tjenester	-2 871
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-400
Andre kontorkostnader	-2 015
Kontingenter	-2 258
Bank- og kortgebyr	-2 169
Velferdskostnader	-1 719
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-40 683

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter bank	683
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	102
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 899
SUM FINANSINTEKTER	8 684

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-69 912
Andre rentekostnader	-832
SUM FINANSKOSTNADER	-70 744

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	1 609 757
Tomt utskilt i 2016	-160 975
SUM BYGNINGER	1 448 782

Tomten ble kjøpt i 1983

Gnr.228/bnr.410

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,14 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-992 919	
Nedbetalt tidligere	44 914	
Nedbetalt i år	948 005	0

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-1 441 727	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	7 457	

-1 434 270

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 434 270**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-894 841
------------------	----------

SUM BORETTINNSKUDD **-894 841**

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	894 841
Pantelån	1 434 270
TOTALT	2 329 111

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 448 782
Tomt	160 975
TOTALT	1 609 757



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.04.25

Selskapsnummer: 6459 Selskapsnavn: BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.