



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.07.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 557 423	1 128 716
Sum inntekter		1 557 423	1 128 716
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		862 190	3 075 821
Sum kostnader		930 650	3 144 281
Driftsresultat		626 773	-2 015 565
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		296	818
Sum finansinntekter		296	818
Annen finanskostnad		113 080	118 042
Sum finanskostnader		113 080	118 042
Netto finans		-112 784	-117 224
Ordinært resultat før skattekostnad		513 989	-2 132 789
Ordinært resultat etter skattekostnad		513 989	-2 132 789
Årsresultat		513 989	-2 132 789
Totalresultat		513 989	-2 132 789
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		513 989	-2 132 789
Sum overføringer og disponeringer		513 989	-2 132 789



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		51 596	50 215
Sum fordringer		51 596	50 215
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		165 694	191 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		165 694	191 263
Sum omløpsmidler		217 290	241 477
SUM EIENDELER		217 290	241 477

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 283 894	2 797 883
Sum opptjent egenkapital		-2 283 894	-2 797 883
Sum egenkapital		-2 283 894	-2 797 883
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 425 575	2 990 662
Sum annen langsiktig gjeld		2 425 575	2 990 662
Sum langsiktig gjeld		2 425 575	2 990 662
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		548	661
Leverandørgjeld		70 275	37 940
Annen kortsiktig gjeld		4 786	10 097
Sum kortsiktig gjeld		75 609	48 698
Sum gjeld		2 501 184	3 039 360
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		217 290	241 477



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 778970

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.07.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 982 969 190
SAMEIET STENSGATEN 33

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 557 423	1 128 716
Sum inntekter		1 557 423	1 128 716
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		862 190	3 075 821
Sum kostnader		930 650	3 144 281
Driftsresultat		626 773	-2 015 565
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		296	818
Sum finansinntekter		296	818
Annen finanskostnad		113 080	118 042
Sum finanskostnader		113 080	118 042
Netto finans		-112 784	-117 224
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		513 989	-2 132 789
Årsresultat		513 989	-2 132 789
Totalresultat		513 989	-2 132 789
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		513 989	-2 132 789
Sum overføringer og disponeringer		513 989	-2 132 789



Organisasjonsnr: 982 969 190
SAMEIET STENSGATEN 33

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		51 596	50 215
Sum fordringer		51 596	50 215
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		165 694	191 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		165 694	191 263
Sum omløpsmidler		217 290	241 477
SUM EIENDELER		217 290	241 477
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 283 894	2 797 883
Sum opptjent egenkapital		-2 283 894	-2 797 883



Sum egenkapital	-2 283 894	-2 797 883
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 425 575	2 990 662
Sum annen langsiktig gjeld	2 425 575	2 990 662
Sum langsiktig gjeld	2 425 575	2 990 662
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	548	661
Leverandørgjeld	70 275	37 940
Annen kortsiktig gjeld	4 786	10 097
Sum kortsiktig gjeld	75 609	48 698
Sum gjeld	2 501 184	3 039 360
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	217 290	241 477



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



Årsmøte 2022

Sameiet Stensgaten 33

Digitalt årsmøte avholdes 24. juni - 1. juli 2022

Selskapsnummer: 1119





Velkommen til årsmøte i Sameiet Stensgaten 33

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. juni kl. 09:00 og lukker 1. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1119>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Salg av loft
6. Valg av tillitsvalgte
7. Oppføring av balkonger på seksjon 9 i Stensgata 33A og seksjon 15 i Stensgata 33D

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Stensgaten 33



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

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. 1119 Årsrapport klar.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 5

Salg av loft

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har utredet muligheten for å gjennomføre et salg av vårt loft. Hensikten er å hente inn kapital til sameiet og muliggjøre rehabilitering av gården.

Det har i mange år blitt ytret et sterkt ønske om oppussing av kjeller og oppganger, men sameiet har ikke per nå økonomi til å gjennomføre et så stort prosjekt uten betydelig økning av lån og dermed også felleskostnader. På bakgrunn av dette har vi sett etter muligheter for å finansiere denne oppgraderingen gjennom salg av loftet. Vi har et veldig stort uutnyttet areal på loftet. Selv om det er boder som brukes til oppbevaring, mener vi at arealet utnyttes for dårlig, samtidig som det er veldig stort økonomisk potensiale.

Styret har satt opp noen punkter vi mener er relevante for salg av loftet:

Hva er fordelene ved å selge loftarealet?

- Når salget er effektivt og lånet vårt nedbetalt vil husleien nedjusteres.
- Fellesareal vil bli nyoppusset og fremstå flott. Dette kommer alle beboere til gode, i tillegg til at dette kan være helt nødvendige utbedringer. Fellesareal som oppganger, fasade og bakgård vil i tillegg bidra til økt boligverdi for alle enheter.
- Et overskudd fra salget vil bli til et vedlikeholdsfond for fremtidig vedlikehold av sameiets fellesarealer.
- Vi blir flere beboere som kan bidra positivt til gården vår og ekstra husleieinntekter.



- Verdien på din bolig vil øke, da fellesgjeld og husleie går ned, samt at nye eksklusive leiligheter på toppen vil tiltrekke seg en ny kjøpergruppe.

- Erfaringsmessig vil det for den enkelte beboer være økonomisk gunstig å realisere verdien som ligger i loftsareal, ettersom dette potensialet i liten grad blir hensyntatt ved videresalg av leiligheten.

Hva er ulempene ved å selge loftarealet?

- Loftsbodene og eventuelt tørkeplass må erstattes med tilstrekkelig areal i kjelleren.

- Vi må tåle en periode med bygging. 5-7 måneder.

Når det gjelder mistanke om ulemper med støy for de som bor i øverste etasje blir det nye etasjeskillet utført på en måte som mer enn tilfredsstillende dagens krav til lyd mellom leiligheter. Det gjennomføres blant annet med en helstøp på eksisterende etasjeskille, som sikrer meget god lydisolasjon.

Forslag til vedtak

Eierne stemmer for eller mot forslaget

Vedlegg

2. Salg-av-sameiets-loft.-innsendt-av-styret-pdf (1).pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det er dags for nytt styret i sameiet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sandra Austgard

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingvild Eidesen
- Truls De lange

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som varamedlem:

- yi Yang

Sak 7

Oppføring av balkonger på seksjon 9 i Stensgata 33A og seksjon 15 i Stensgata 33D

Forslag fremmet av:

Vilde Nesbakken

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn for sak Seksjon 9 i Stensgata 33A og seksjon 15 i Stensgata 33D ønsker å føre opp balkonger. Det er innhentet tilbud fra leverandør AS Balkongbygg på standardbalkonger, balkongdører og vinduer med samme utseende som de eksisterende balkongene som tidligere har vært satt opp i Stensgata 33. AS Balkongbygg vil stå for søknad til plan- og bygningsetaten (PBE) samt oppføring av balkongene, oppføring av balkongene utføres med lift.

Forslag til vedtak Årsmøtet godkjenner oppføring av balkonger på Seksjon 9 i Stensgata 33A og seksjon 15 i Stensgata 33D utført av AS Balkongbygg. Ved godkjent søknad til PBE vil arbeidet med å føre opp balkonger kunne starte.

Styrets innstilling

Syret godkjenner oppføring av balkonger på Seksjon 9 i Stensgata 33A og seksjon 15 i Stensgata 33D

Forslag til vedtak

Oppføring av balkonger godkjennes



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Monica Lofthus Svenningsen	Stensgata 33 D
Styremedlem	Nicolai Hobæk Jacobsen	Stensgata 33 B
Styremedlem	Asbjørin Bentzen Sand	Stensgaten 33
Varamedlem	Sulaiman Daud	Stensgaten 33

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Stensgaten 33

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Styret har som alle andre merket koronasituasjonen. Vi har likevel fått gjennomført dugnader, samt jobbet med utredning av og innhenting av tilbud for salg av loft.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 557 423.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 930 650.

Resultat

Årets resultat på kr 513 989 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 141 681.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 276 000 til større vedlikehold som omfatter generelle vedlikeholdsoppgaver. Det planlegges muligens spyling av kummer og oppgradering av tilknytning til kommunalt avløpssystem.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssekskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stensgaten 33.

Lån

Sameiet Stensgaten 33 har 4 stk 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

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 2021, 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 2021 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, 21. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0ENX5-IX8IC-MV1VD-6W17B-4HJ2J-2JTC4



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 556 652	1 128 576	1 557 000	1 557 000
Andre inntekter	3	771	140	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 557 423	1 128 716	1 557 000	1 557 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-5 448	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 150	-5 875	-5 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-97 095	-94 540	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-913	-5 731	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-231 438	-2 465 459	-361 000	-276 000
Forsikringer		-124 483	-102 759	-120 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-181 046	-176 890	-181 000	-186 000
Energi/fyring		-21 421	-9 693	-12 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 575	-161 360	-135 000	-151 000
Andre driftskostnader	10	-64 069	-53 515	-56 000	-70 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-930 650	-3 144 281	-1 040 448	-1 019 500
DRIFTSRESULTAT		626 773	-2 015 565	516 552	537 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	296	818	0	0
Finanskostnader	12	-113 080	-118 042	-113 000	-90 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-112 784	-117 224	-113 000	-90 000
ÅRSRESULTAT		513 989	-2 132 789	403 552	447 500
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 132 789		
Reduksjon udekket tap		513 989	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		63	150
Forskuddsbetalte kostnader		51 533	50 065
Driftskonto OBOS-banken		165 570	191 139
Sparekonto OBOS-banken		124	124
SUM OMLØPSMIDLER		217 290	241 477
SUM EIENDELER		217 290	241 477
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 283 894	-2 797 883
SUM EGENKAPITAL		-2 283 894	-2 797 883
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 425 575	2 990 662
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 425 575	2 990 662
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 786	9 515
Leverandørgjeld		70 275	37 940
Påløpte renter		548	661
Annen kortsiktig gjeld		0	582
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 609	48 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		217 290	241 477
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2022
Styret i Sameiet Stensgaten 33

Monica Lofthus Svenningsen/s/ Nicolai Hobæk Jacobsen/s/

Asbjørin Bentzen Sand/s/

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 084 260
Lån dører m.m.	451 656
Trappevask	20 736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 556 652

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	771
SUM ANDRE INNETEKTER	771

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 150.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-913
SUM KONSULENTHONORAR	-913

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-192 374
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-349
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 488
Kostnader dugnader	-1 227
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-231 438

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-111 880
Feieavgift	-6 840
Renovasjonsavgift	-62 326
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-181 046

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 515
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 145
Lyspærer og sikringer	-117
Renhold ved firmaer	-28 307
Snørydding	-9 400
Gressklipping	-3 674
Trykksaker	-961
Andre kontorkostnader	-379
Porto	-791
Bank- og kortgebyr	-2 781
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 069

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	296
SUM FINANSINTEKTER	296

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 132
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 332
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 419
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-75 197
SUM FINANSKOSTNADER	-113 080

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 verdikninger

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**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-438 615	
Nedbetalt tidligere	6 592	
Nedbetalt i år	16 189	
		-415 834

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.07.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,40 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-2 020 851	
Nedbetalt tidligere	151 849	
Nedbetalt i år	376 310	
		-1 492 692

**OBOS-banken 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2005	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	2 307 040
Nedbetalt i år	135 223

-57 737**OBOS-banken 3**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-750 000
Nedbetalt tidligere	253 323
Nedbetalt i år	37 365

-459 312**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 425 575**



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har kontor i Stensgata 33 med kontortid mandag-fredag mellom kl. 09.00 og kl.19.00.
Styrerommet har e-post stensgt33@styreverrommet.net
Se Sameiet Stensgata 33 på «vibbo» for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet har ingen vaktmester, men en avtale med «Bygård vaktmesteren AS» for gressklipping og snømåking.

Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser.

Nøkler/skilt

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Andre tjenester

Ingen.

Forsikring

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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Stensgaten 33 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Salg av sameiets loft. (innsendt av styret)

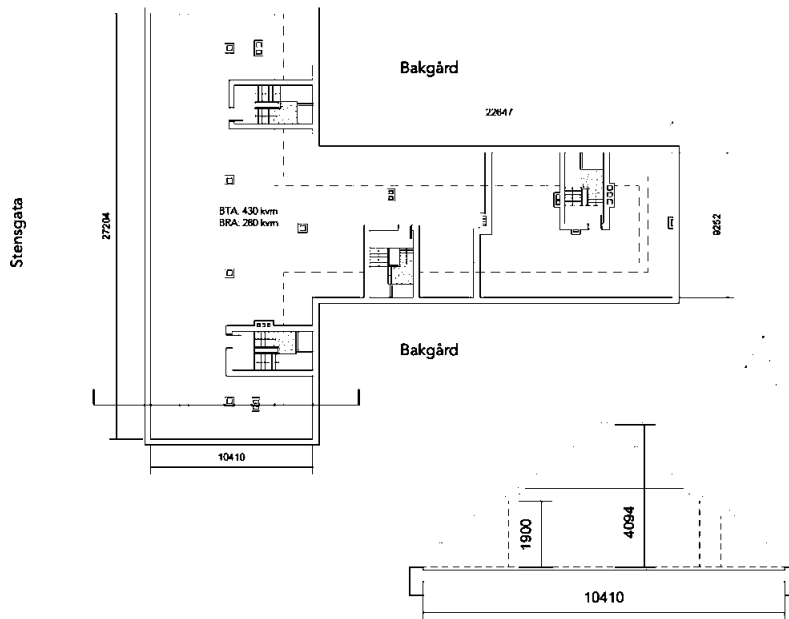
Styret har utredet muligheten for å gjennomføre et salg av vårt loft. Hensikten er å hente inn kapital til sameiet og muliggjøre rehabilitering av gården (vedlegg 1) uten å øke felleskostnadene ytterligere.

Konklusjonen fra utredningen er positiv, og styret ønsker å gå videre med salget så lenge seksjonseierne ønsker dette.

Tilbakemeldingen fra årsmøtet i 2021 viste at det er et stort flertall for å selge loftet.

Loftet har en total grunnflate på om lag 430 BTA, fratrukket trapperom. Loftet har ikke knevegger, noe som gir en bratter takvinkel. Loftet har adkomst fra fire trappeløp totalt.

Arealet som eventuelt kan benyttes til vil være en del mindre en grunnflate. Måleverdige areal beregnes fra 60 cm inn fra 1.90 høyde. Etter at gulv og tak er isolert etter «teknisk forskrift 17» vil det gjenværende arealet være ca. 270. kvm BRA



Styret anser det som ønskelig å selge loftet til noen som kan utbedre gården samtidig som loftet bygges ut. Erfaringsmessig er dette gunstig for sameiet. En samkjøring av oppgraderingene samtidig med byggeprosessen med loftet vil være tidsbesparende og kostnadsbesparende for sameiet.

Styret har holdt befarings med totalt 5 boligutbyggere. Sivilarkitekt Per Einar Knutsen i «Arcasa arkitekter» som deltok på befarings anser det som naturlig å etablere 3-5 nye boenheter i Stensgata for at alle leilighetene skal få tilgang til 2 trappeløp.

Det stilles i utgangspunktet krav om heis i boligbygning når bygningen har felles inngang til mer enn 12 boliger og det er flere enn 4 etasjer, men det er utbredt praksis med dispensasjon fra dette kravet. Stensgata 33 har 4 innganger som hver inneholder 8 boliger.

Det høyeste budet vi har fått er estimert til **8,700.000**. Dette er **700.000** kr. mer en det nest høyeste budet.



Vedlegg 1

Oppgraderinger

Oppgang a

- 1etg: Bytte vindu i trappen og vindu i trappeboden.
- 2etg: Bytte brannbalkongdør og vindu i trappeboden.
- 3etg: Bytte brannbalkongdør og vindu i trappeboden.
- 4etg: Bytte brannbalkongdør og vindu i trappeboden.

Oppgang b

- 1etg: Bytte vindu i trappen og vindu i trappeboden.
- 2etg: Bytte vindu i trappen og vindu i trappeboden.
- 3etg: Bytte brannbalkongdør og vindu i trappeboden.
- 4etg: Bytte brannbalkongdør og vindu i trappeboden.

Oppgang c

- 1etg: Bytte vindu i trappen og vindu i trappeboden.
- 2etg: Bytte vindu i trappen og trappeboden
- 3etg: Bytte brannbalkongdør og vindu i trappeboden.
- 4etg: Bytte brannbalkongdør og vindu i trappeboden.

Oppgang d

- 1etg: Bytte vindu i trappen og vindu i trappeboden.
- 2etg: Bytte brannbalkongdør og vindu i trappeboden.
- 3etg: Bytte brannbalkongdør og vindu i trappeboden.
- 4etg: Bytte brannbalkongdør og vindu i trappeboden.

Kjeller

- 1: Bytte ut alle vinduer som vender ut mot gaten.
- 2: Bytte ut alle vinduer som vender ut mot bakgården.

- 3: Rive hele kjelleren, inkludert vaktmesterboden og legge nytt betonggulv, pusse opp vegger og tak, samt sette opp nye kjellerboder med brannskiller etter tekniske forskrifter. Samt installere fuktighetsregulator.

Oppgraderinger

1. Vask av hele byggets fasade. Ny maling og puss der det trengs.
2. Bytte ut/repareere porten så den ikke smeller så hardt.
3. Sette opp et søppelskur.
4. Drenere vann vekk fra gangstien rundt gården til avløpskummen.
5. Fulle på – rette ut hagen.
6. Legge skiferstein på gangstien rundt gården.
7. Montere robotgressklipper.
8. Nytt calling-anlegg med kamera og lys.
9. Montere lamper i alle kjellerbodene.
10. Pusse opp samtlige trapperom til flott standard.
11. Pusse opp trappebodene:
12. Bytte ut gamle rør i kjelleren
13. Nye postkasser
14. Ny hovedstoppekran.



Figur 1 Illustrasjonsbilde av hvordan oppgangene kan bli etter oppussing



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 24.06.22 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 1.07.22

Selskapsnummer: 1119 **Selskapsnavn:** Sameiet Stensgaten 33

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

For

Mot

Sak 5 Salg av loft

Eierne stemmer for eller mot forslaget

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Sandra Austgard

Styremedlem (2 skal velges)

Ingvild Eidesen

Truls De lange

Varamedlem (1 skal velges)

yi Yang

Sak 7 Oppføring av balkonger på seksjon 9 i Stensgata 33A og seksjon 15 i Stensgata 33D

Oppføring av balkonger godkjennes

For

Mot

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.