



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 466 369  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: 01.05.2025

### 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, 23.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 982466369

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 849 684	4 440 073
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 849 684</b>	<b>4 440 073</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			9 471
Annen driftskostnad		2 110 344	1 836 376
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 247 264</b>	<b>1 982 767</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 602 420</b>	<b>2 457 306</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		55 030	33 975
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 030</b>	<b>33 975</b>
Annen finanskostnad		370 120	398 813
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>370 120</b>	<b>398 813</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-315 090</b>	<b>-364 838</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 287 330</b>	<b>2 092 468</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 287 330</b>	<b>2 092 468</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 287 330</b>	<b>2 092 468</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 287 330	2 092 468
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 287 330</b>	<b>2 092 468</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		130 360 000	130 360 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	3
Sum varige driftsmidler		130 360 003	130 360 003
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		63 770	95 410
Sum finansielle anleggsmidler		63 770	95 410
Sum anleggsmidler		130 423 773	130 455 413
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		144 853	131 492
Sum fordringer		144 853	131 492
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 647 572	1 607 169
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 647 572	1 607 169
Sum omløpsmidler		1 792 425	1 738 662
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>132 216 198</b>	<b>132 194 075</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 200</b>	<b>6 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		82 462 572	81 175 242
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>82 462 572</b>	<b>81 175 242</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>82 468 772</b>	<b>81 181 442</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 595 921	6 732 549
Øvrig langsiktig gjeld		44 109 249	44 143 857
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 705 170</b>	<b>50 876 406</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>49 705 170</b>	<b>50 876 406</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 798	86 510
Leverandørgjeld		35 483	49 718
Annen kortsiktig gjeld		4 976	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 257</b>	<b>136 227</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 747 427</b>	<b>51 012 633</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>132 216 198</b>	<b>132 194 075</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 419236

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 466 369  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: 01.05.2025

#### 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, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 982 466 369  
ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 849 684	4 440 073
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 849 684</b>	<b>4 440 073</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			9 471
Annen driftskostnad		2 110 344	1 836 376
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 247 264</b>	<b>1 982 767</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 602 420</b>	<b>2 457 306</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		55 030	33 975
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 030</b>	<b>33 975</b>
Annen finanskostnad		370 120	398 813
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>370 120</b>	<b>398 813</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-315 090</b>	<b>-364 838</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 287 330</b>	<b>2 092 468</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 287 330</b>	<b>2 092 468</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 287 330</b>	<b>2 092 468</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 287 330	2 092 468
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 287 330</b>	<b>2 092 468</b>



Organisasjonsnr: 982 466 369  
ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		130 360 000	130 360 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	3
Sum varige driftsmidler		130 360 003	130 360 003
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		63 770	95 410
Sum finansielle anleggsmidler		63 770	95 410
Sum anleggsmidler		130 423 773	130 455 413
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		144 853	131 492
Sum fordringer		144 853	131 492
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 647 572	1 607 169
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 647 572	1 607 169
Sum omløpsmidler		1 792 425	1 738 662
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>132 216 198</b>	<b>132 194 075</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 200</b>	<b>6 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	82 462 572	81 175 242
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>82 462 572</b>	<b>81 175 242</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>82 468 772</b>	<b>81 181 442</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 595 921	6 732 549
Øvrig langsiktig gjeld	44 109 249	44 143 857
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>49 705 170</b>	<b>50 876 406</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>49 705 170</b>	<b>50 876 406</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 798	86 510
Leverandørgjeld	35 483	49 718
Annen kortsiktig gjeld	4 976	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>42 257</b>	<b>136 227</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>49 747 427</b>	<b>51 012 633</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>132 216 198</b>	<b>132 194 075</b>



Organisasjonsnr: 982 466 369  
ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

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. 608

ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

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 28. april kl. 18:00 og lukker 1. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/608>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG



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.

Forslag til vedtak  
Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Inger Marie Øverland Froyn og Mathis Røe er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. 0608 Øvre Steensgaarden Brl.pdf
2. 608 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 120 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

- Oddvar Kemp

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

- Kristin Breive Oma
- Marte Stamsland

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

- Markus Malum Kim
- Nora Stub

#### Vedlegg



1. 608 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Oddvar Kemp

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Geir V. Johansen

Sak 8

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Åse Tangen Kemp
- Einar Henrik Engen
- Silje Indrebø



## Styrets årsrapport

### STYRETS ARBEID 2024-2025

Styret har siste året hatt seks styremøter.

Styret leser fortsatt av strømforbruket på de eldste (Salto-)bil-laderne i garasjen og fakturerer den enkelte Salto-eier manuelt. Styret har også gjentagende feilsøkt og utbedret ladeproblemene som oppstår med de nye Zaptec/Elaway-laderne.

Muren til naboen i Pilestredet 94D som ble utbedret i 2023 har nå begynt å skalle av. Styret er i dialog med nevnte nabo for vedlikehold av muren.

Tetning i bakgården ned til garasjen ved trappehuset har vært en lang prosess. Det er nå bedre, men ikke helt tett. Arbeidet skal fullføres i løpet av sommeren 2025.

Det er skiftet fem takvinduer i to leiligheter i hhv nr 34 og nr 36A.

Det er prosess i gang for innkjøp av en huske som skal plasseres på plenen/blomsterengen mot naboen i Stensgata 32.

Styret har anskaffet et benkebord som er plassert i bakgården i nr. 36A og parasoller til hagemøblene i begge bakgårdene.

Låser, app- og styringssystemer på alle fellesdører, særlig glassdørene og stålportene er under kontinuerlig tilsyn, vedlikehold og utskifting.

Ny garasjeport ble installert i november 2024.

Det ble etablert blomstereng på området ved trærne i nr. 34 sommeren 2024.

Det er utført tilstandsrapport på heisene og styret har skiftet heiskontrollfirma.

Styret har fortsatt praksisen med en mottak- og innflyttingsansvarlig som oppsøker nyinnflyttede med nyttig informasjon om borettslaget vårt.

Styret driver utstrakt informasjonsarbeid. Dette for å gi rask og ryddig informasjon om alt som foregår og for å synliggjøre styrets arbeid. Styret er tett på FB-siden til borettslaget. Der dukker det uformelt opp ting som bringes videre til saksansvarlige i styret og det er en enkel kommunikasjonskanal mellom styret og beboerne. Det er i dag 61 medlemmer i FB-gruppen og 62 leiligheter i borettslaget. All vesentlig informasjon legges ut på Vibbo i tillegg blir noe av denne hengt opp på oppslagstavlene i begge oppganger.

Styret har mottatt nabovarsel om små fasade-/vindusendringer i Pilestredet 88L. Vi har ikke inngitt noen merknad til disse endringene.

Handelsbanken overtok IN-lånet vårt fra januar i år til bedre rentebetingelser enn OBOS-banken kunne tilby oss, selv med deres grønt lån-betingelser.

HMS-arbeidet følges kontinuerlig opp og brannøvelse er gjennomført i april.



Til generalforsamlingen i Øvre Steensgaarden Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Steensgaarden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap  
000-Øvre Steensgaarden Brl.pdf



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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 25. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 466 369, KUNDENR. 608

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 602 435</b>	<b>1 303 900</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 287 330	2 092 468
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	9 471
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-616 813	-690 194
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-519 815	-1 111 191
Innsk. øremerk. bankkto		-2 968	-2 020
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>147 734</b>	<b>298 534</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 750 169</b>	<b>1 602 435</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 792 425	1 738 662
Kortsiktig gjeld		-42 257	-136 227
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 750 168</b>	<b>1 602 435</b>



## ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 466 369, KUNDENR. 608

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		976 105	1 089 007	1 066 032	962 916
Innkrevde felleskostnader	2	2 300 295	2 218 790	2 247 968	2 441 084
Andre inntekter	3	53 469	21 085	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 329 869</b>	<b>3 328 882</b>	<b>3 314 000</b>	<b>3 404 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	0	-9 471	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 750	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-127 095	-120 700	-120 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-6 319	-2 061	-10 000	-7 000
Kontingenter		-12 400	-12 400	-12 400	-12 500
Drift og vedlikehold	8	-585 837	-285 810	-300 000	-360 000
Forsikringer		-148 937	-144 696	-159 166	-176 000
Kommunale avgifter	9	-662 196	-659 938	-612 000	-695 000
Energi/fyring		-66 490	-63 704	-72 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-384 515	-358 415	-390 600	-406 000
Andre driftskostnader	10	-107 805	-179 901	-268 000	-180 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 247 264</b>	<b>-1 982 767</b>	<b>-2 110 166</b>	<b>-2 190 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>1 082 605</b>	<b>1 346 115</b>	<b>1 203 834</b>	<b>1 213 500</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		519 815	1 111 191	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 602 420</b>	<b>2 457 306</b>	<b>1 203 834</b>	<b>1 213 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	55 030	33 975	0	0
Finanskostnader	12	-370 120	-398 813	-413 000	-324 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-315 090</b>	<b>-364 838</b>	<b>-413 000</b>	<b>-324 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 287 330</b>	<b>2 092 468</b>	<b>790 834</b>	<b>889 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 287 330	0		
Til annen egenkapital		0	2 092 468		



## ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 466 369, KUNDENR. 608

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	130 360 000	130 360 000
Andre varige driftsmidler	14	3	3
Miljøbankkonto, øremerket		63 770	95 410
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>130 423 773</b>	<b>130 455 413</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		144 853	129 257
Andre kortsiktige fordringer		0	2 235
Driftskonto OBOS-banken		157 209	367 191
Sparekonto OBOS-banken		1 490 363	1 239 978
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 792 425</b>	<b>1 738 662</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>132 216 198</b>	<b>132 194 075</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 62		6 200	6 200
Opptjent egenkapital	15	82 462 572	81 175 242
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>82 468 772</b>	<b>81 181 442</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 595 921	6 732 549
Borettsinnskudd	17	36 980 800	36 980 800
Annen langsiktig gjeld	18	7 070 000	7 070 000
Avsetning bomiljøtiltak		58 449	93 057
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>49 705 170</b>	<b>50 876 406</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		35 483	49 718
Påløpte renter		1 798	35 370
Påløpte avdrag		0	51 140
Annen kortsiktig gjeld	19	4 976	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>42 257</b>	<b>136 227</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>132 216 198</b>	<b>132 194 075</b>
Pantstillelse	20	130 353 800	130 353 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025

Styret i Øvre Steensgaarden Borettslag

Oddvar Kemp  
Geir V Johansen

Elisabeth Arnet

Kristin Breive Oma



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNTEKTER

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.

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 848 561
Kabel-TV	254 076
Garasjeleie	125 411
Eiendomsskatt	46 804
Nedbetaling	25 443
Kapitalkostnader på IN-lån	981 381
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-5 276
Overført til kapitalkostnader	-976 105
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 300 295</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	47 820
Nettinnbetalinger	5 649
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>53 469</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 319
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 319</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-298 432
Drift/vedlikehold elektro	-6 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 965
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 590
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 881
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-146 479
Kostnader dugnader	-7 364
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-585 837</b>

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

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

Eiendomsskatt	-46 844
Vann- og avløpsavgift	-415 609
Renovasjonsavgift	-199 744
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-662 196</b>

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

Driftsmateriell	-3 899
Vaktmestertjenester	-67 266
Andre fremmede tjenester	-17 933
Trykksaker	-3 135
Andre kontorkostnader	-374
Telefon, annet	-3 285
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 453
Velferdskostnader	-9 435
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-107 805</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 677
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 353
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>55 030</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-19 122
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-350 942
Renter på leverandørgjeld	-56
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-370 120</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2002	130 360 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>130 360 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.216/bnr.202

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Kostpris	75 172	
Avskrevet tidligere	-75 151	
		1
Sykelbod		
Tilgang 2018	19 546	
Avskrevet tidligere	-19 545	
		1
Sykelstativ		
Kostpris	32 997	
Avskrevet tidligere	-32 996	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	70 646 384
Egenkapital fra IN tidligere år	58 047 040
Egenkapital fra IN 2024	519 815
Reduksjon EK fra IN	-46 750 667
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>82 462 572</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2002	-86 303 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	21 523 411
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	6 212 734
Nedbetalt tidligere, IN	58 047 040
Nedbetalt i år, IN	519 815

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2024	-5 595 921
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0

-5 595 921

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-5 595 921**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-36 980 800
------------------	-------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-36 980 800**

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-7 070 000
-------------------	------------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-7 070 000**

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-4 976
------------------------	--------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-4 976**

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 980 800
Pantelån	5 595 921
Beregnete IN-forpliktelser	11 816 188
<b>TOTALT</b>	<b>54 392 909</b>

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

Bygninger	130 360 000
<b>TOTALT</b>	<b>130 360 000</b>



0608 Øvre Steensgaarden Brl  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Oddvar Kemp

Adresse: Stensgt. 34  
E-postadresse: od.kemp@online.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Geir V. Johansen

Adresse: Stensgt. 34  
E-postadresse: gj@haagensenplast.no  
Adresse:  
E-postadresse:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Kristin Breive Oma

Adresse: Stensgt. 3b A  
E-postadresse: kristinboma@hotmail.com

Navn: Marte Stamland

Adresse: Stensgt. 34  
E-postadresse: mar-testamland@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Markus Malum Kim

Adresse: Stensgt. 34  
E-postadresse: markus.malum.kim@gmail.com

2. Navn: Nora Stub

Adresse: Stensgt. 3b A  
E-postadresse: nora.stub@gmail.com

3. Navn:

Adresse:  
E-postadresse:

4. Navn:

Adresse:  
E-postadresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Oddvar Kemp

Adresse: Stensgt. 34

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Geir V. Johansen

Adresse: Stensgt. 34

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Silje Indrebo

Adresse: Stensgt. 3b A  
E-postadresse: silje.indrebo@gmail.com

Navn: Einar Henrik Engen

Adresse: Stensgt. 34  
E-postadresse: ehengen@online.no

Navn: Oddvar Kemp

Adresse: Stensgt. 34  
E-postadresse: od.kemp@online.no

F. Andre utvalg

Navn:

Adresse:

Navn:

Adresse:

Navn:

Adresse:



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.05.25

Selskapsnummer: 608 Selskapsnavn: ØVRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Christoffer Tuft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Inger Marie Øverland Froyn og Mathis Røe er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Oddvar Kemp

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Kristin Breive Oma  
 Marte Stamsland

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Markus Malum Kim  
 Nora Stub

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Oddvar Kemp

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Geir V. Johansen

**Sak 8 Valg av valgkomité**

Valgkomité (kun 3 skal velges)

- Åse Tangen Kemp  
 Einar Henrik Engen  
 Silje Indrebø



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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