



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 018 788
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: 27.05.2025

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, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 976018788

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		2 477 540	2 625 084
Sum inntekter		2 477 540	2 625 084
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	83 806
Annen driftskostnad		4 318 056	2 425 926
Sum kostnader		4 443 566	2 509 732
Driftsresultat		-1 966 026	115 352
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		92 687	80 594
Sum finansinntekter		92 687	80 594
Annen finanskostnad		148 076	136 084
Sum finanskostnader		148 076	136 084
Netto finans		-55 389	-55 490
Resultat før skattekostnad		-2 021 415	59 863
Årsresultat		-2 021 415	59 863
Totalresultat		-2 021 415	59 863
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 021 415	59 863
Sum overføringer og disponeringer		-2 021 415	59 863



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		615 633	615 633
Sum varige driftsmidler		615 633	615 633
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		78 000	78 000
Sum finansielle anleggsmidler		78 000	78 000
Sum anleggsmidler		693 633	693 633
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 735	9 495
Andre fordringer			177 037
Sum fordringer		16 735	186 532
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		149 405	2 048 133
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		149 405	2 048 133
Sum omløpsmidler		166 140	2 234 665
SUM EIENDELER		859 773	2 928 298



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			977 384
Udekket tap		1 044 031	
Sum opptjent egenkapital		-1 044 031	977 384
Sum egenkapital		-1 044 031	977 384
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 801 202	1 874 090
Sum annen langsiktig gjeld		1 801 202	1 874 090
Sum langsiktig gjeld		1 801 202	1 874 090
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		785	12 895
Leverandørgjeld		51 556	36 183
Skyldige offentlige avgifter		5 006	5 323
Annen kortsiktig gjeld		45 255	22 422
Sum kortsiktig gjeld		102 602	76 823
Sum gjeld		1 903 804	1 950 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		859 773	2 928 298



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 504402

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 018 788
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: 27.05.2025

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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 976 018 788
FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 477 540	2 625 084
Sum inntekter		2 477 540	2 625 084
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	83 806
Annen driftskostnad		4 318 056	2 425 926
Sum kostnader		4 443 566	2 509 732
Driftsresultat		-1 966 026	115 352
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		92 687	80 594
Sum finansinntekter		92 687	80 594
Annen finanskostnad		148 076	136 084
Sum finanskostnader		148 076	136 084
Netto finans		-55 389	-55 490
Resultat før skattekostnad		-2 021 415	59 863
Årsresultat		-2 021 415	59 863
Totalresultat		-2 021 415	59 863
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 021 415	59 863
Sum overføringer og disponeringer		-2 021 415	59 863



Organisasjonsnr: 976 018 788
FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

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		615 633	615 633
Sum varige driftsmidler		615 633	615 633
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		78 000	78 000
Sum finansielle anleggsmidler		78 000	78 000
Sum anleggsmidler		693 633	693 633
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 735	9 495
Andre fordringer			177 037
Sum fordringer		16 735	186 532
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		149 405	2 048 133
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		149 405	2 048 133
Sum omløpsmidler		166 140	2 234 665
SUM EIENDELER		859 773	2 928 298
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		977 384
Udekket tap	1 044 031	
Sum opptjent egenkapital	-1 044 031	977 384
Sum egenkapital	-1 044 031	977 384
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 801 202	1 874 090
Sum annen langsiktig gjeld	1 801 202	1 874 090
Sum langsiktig gjeld	1 801 202	1 874 090
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	785	12 895
Leverandørgjeld	51 556	36 183
Skyldige offentlige avgifter	5 006	5 323
Annen kortsiktig gjeld	45 255	22 422
Sum kortsiktig gjeld	102 602	76 823
Sum gjeld	1 903 804	1 950 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	859 773	2 928 298



Organisasjonsnr: 976 018 788
FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

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

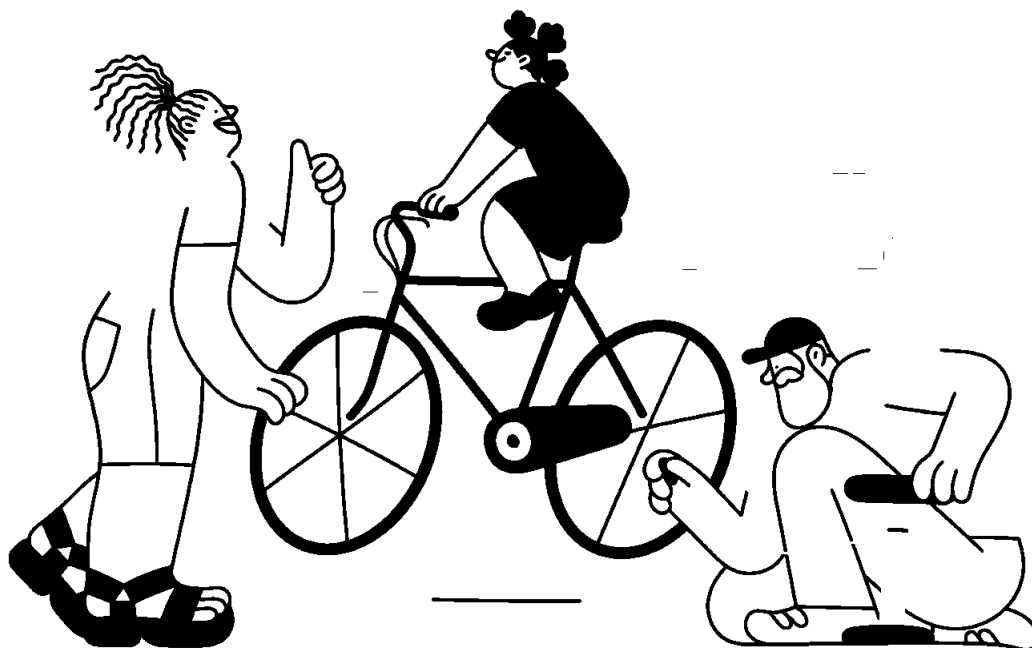
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7633

FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET



Velkommen til årsmøte i FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

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:

27. mai 2025 kl. 18:00, Kirkestuen, Bygdøy alle 38. 0264 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer for interne styremedlemmer
7. Vedtektsendring
8. Vedtekstendring
9. Vedtekstendring flyttegebyr
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET



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

Per Christian Larsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anda Blay fra OBOS foreslått. Protollvitner velges i møtet.



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 at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 7633.pdf
- 2. 7633 Frederik Stangs gt 46 Sameie Revisjonsberetning.pdf
- 3. Årsregnskap 2024 - 7633.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for interne styremedlemmer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at godtgjørelsen til styrets interne medlemmer settes til kr 60 000,- per år. Ekstern styreleder honoreres med kr 75 000,- for perioden ref vedtak gjort av årsmøtet 2024.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse for interne medlemmer settes til 60.000,- totalt 135.000,-



Sak 7

Vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Alex Vodicka Winther

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås at § 3-1 pkt. (3) og (5) i sameiets vedtekter endres ved at det presiseres hva som er seksjonseiers forpliktelsene overfor styret og sameiet som sådan ved oppussing og endringer.

Dagens § 3-1 pkt. (3) *Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.*

Endres til:

§ 3-1 pkt. (3) *Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Seksjonseier plikter å unngå at fellesareal eller andre bruksenheter blir utsatt for skade. Dette gjelder også i forbindelse med oppussing/ rehabilitering av bruksenhet.*

Dagens (5) *Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn. Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsareal til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsareal.*

Endres til:

(5) *Seksjonseier skal alltid innhente forhåndstillatelse fra styret før det iverksettes arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal. Arbeid kan ikke iverksettes uten at styret har gått slik godkjenning. Tiltak som det søkes om godkjenning for kan ikke være i strid med plan- og bygningsloven eller være av en slik karakter at det påfører skade på fellesareal eller andre bruksenheter.*

Dette gjelder alle tiltak som endrer eller påvirker fellesareal, herunder for eksempel tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, endring på vann- og avløpsrør, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.*
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.*



Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsareal til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsareal.

Bakgrunn for dette innspillet: Vi har i B-oppg. ved to anledninger ila kort tid notert at nye eiere uten tillatelse har pigget gjennom etasjeskiller i forbindelse med utvidelse fra ett til to bad i sin enhet, og koblet nye avløpsrør utenfor sin egen seksjon på sameiets felles avløpsanlegg. Dette er forøvrig tiltak som også krever godkjenning fra Oslo kommune v. Plan-og bygningsetaten (PBE).

I begge tilfelle har ikke styret vært informert om tiltakets omfang og varighet, om det foreligger tillatelse fra PBE, eller om arbeidet er utført på fagmessig forsvarlig måte av kvalifiserte håndverkere.

Siden disse uautoriserte tiltakene er utført fysisk utenfor eierseksjonene, på sameiets fellesanlegg, er det sameiet som vil bære kostnadene ved evt. fremtidige lekkasjer/ skader. Dette er en risiko med potensielt høye omkostninger for sameiet. Styret må få bedre kontroll med tiltak som kan utløse store fremtidige omkostninger for alle i sameiet.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 3-1 pkt. (3) og (5) endres i hennhold til saksunderlag

Sak 8

Vedtekstendring

Forslag fremmet av:

Alex Vodicka Winther

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet vedtekter § 8-3 Styrets oppgaver endres fra
8-3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styret kommuniserer elektronisk med seksjonseierne i sameiet.

Endres til:



8-3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styret kommuniserer elektronisk med seksjonseierne i sameiet.

(3) Styret påser at berørte seksjonseiere er varslet om tiltak under § 3 pkt.5 – arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet».

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 8-3 Styrets oppgaver endres i henhold til saksunderlag

Sak 9

Vedtekstendring flyttegebyr

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å gjennomføre flyttegebyr ved inn og utflytting samt utskifting av leietagere. Flyttegebyr settes til 2000,-

Bakgrunnen for forslaget er merarbeid for sameiet knyttet til flytting samt at flytting ofte medfører ekstra kostnader knyttet til heis og avfall.

Styret foreslår å endre § 4 Registrering av seksjonseiere/leietakere

Fra:

(1) Erverver og leier av seksjonen skal meldes til styret for registrering. E-postadresse skal oppgis

(2) Dersom en seksjonseier skal leie ut sin seksjon skal sameiets styre få informasjon om hvem som leier, dennes e-postadresse, telefonnummer og postadresse.

Til:

(1) Erverver og leier av seksjonen skal meldes til styret for registrering. E-postadresse skal oppgis. Ved eierskifte og skifte av leietagere betales et gebyr til sameiet på 2000,-

(2) Dersom en seksjonseier skal leie ut sin seksjon skal sameiets styre få informasjon om hvem som leier, dennes e-postadresse, telefonnummer og postadresse.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 4 endres til: (1) Erverver og leier av seksjonen skal meldes til styret for registrering.

E-postadresse skal oppgis. Ved eierskifte og skifte av leietagere betales et gebyr til sameiet på 2000,- (2)

Dersom en seksjonseier skal leie ut sin seksjon skal sameiets styre få informasjon om hvem som leier, dennes e-postadresse, telefonnummer og postadresse.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Christian Larsen

Per Christian Larsen er ekstern styreleder og om han velges vil hans andels av styrehonorar utbetales månedlig og ikke eterskuddsvis slik det er for resten av styret. Styrelederhonorar for neste perioden vil være 75.000 eller 6250 kr pr. måned. Det betales ikke MVA av honorar. Videre vil det bli fakturert 3,5% pluss mva for deknning av telefon og it-tjenester.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kim Davies

Kim Davis har vært varamedlem i flere og og styret er takknemling for at hun ønsker å stille for for en ny periode.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden 27.05.2024–01.05.2025

Frederik Stangs gate 46 Sameiet

I perioden 27. mai 2024 til 1. mai 2025 har styret i Frederik Stangs gate 46 Sameiet avholdt totalt 8 styremøter. I løpet av perioden er det behandlet 48 saker, fordelt på ordinære driftsoppgaver, vedlikeholdsprosjekter, økonomiske beslutninger og enkeltsaker fra beboere og næringsseksjoner.

De viktigste sakene styret har arbeidet med i perioden:

- **Piperehabilitering:** Rehabilitering av pipene over tak har vært et omfattende arbeid. Det ble besluttet å følge OPAKs anbefaling om valg av leverandør, og prosjektet medførte en utvidelse av sameiets lån med 750 000 kroner.
- **Økonomiske tiltak:** For å sikre drift og likviditet vedtok styret å øke felleskostnadene med 25 % fra 1. januar 2025.
- **Vedlikehold:** Flere vedlikeholdsprosjekter har blitt fulgt opp, inkludert utbedring av takrenner og fasadeskader i indre gård.
- **Sikkerhet:** Styret besluttet å bytte leverandør av brannvarslingssystemet fra OBRE til Avarn, noe som gir betydelige kostnadsbesparelser. Det er også arbeidet videre med planlegging av utskifting av callinganlegget, og styret vurderer nå ulike alternativer.
- **Jubileumsfest:** Sameiets 100-årsjubileum er planlagt til juni 2025. Det ble også gjennomført to dugnader i perioden.

HAGEGRUPPEN – SAMMENDRAG 2024 OG PLANER FOR 2025

Sammendrag 2024:

- Oppstartsmøte med enighet om overordnede prinsipper:
- Beholde hagens utforming som den er
- Fokus på godt vedlikehold og tilrettelegging etter behov
- Bruk av flerårige, hjemmehørende og insekt-/fuglevennlige planter
- Fjerning av ikke-hjemmehørende arter (f.eks. Thuja)
- To gjennomførte dugnader med rydding, beskjæring, gjødsling og løkplanting

Planer for 2025:

- Videreføring av vedlikehold og forbedringer
- Jordutskifting, spesielt i pottene foran bygget
- Utskifting av planter skadet av stillas
- Innkjøp av hageutstyr, gjødsel og nye planter



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader under drift og vedlikehold som er til Oslo Muremesterbedrift for muring/rehabilitering av pipetopper.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 63 538.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet 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>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-03 18:58:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WJG56-EDM7X-2DD5J-243V5-3P80Y-NQME0

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET ORG.NR. 976 018 788, KUNDENR. 7633

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 305 904	2 360 112	2 532 000	2 871 000
Avgiftspliktige inntekter	3	171 636	156 983	0	0
Andre inntekter		0	107 989	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 477 540	2 625 084	2 532 000	2 871 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-10 356	-32 000	-32 000
Styrehonorar	5	-110 000	-73 450	-110 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-9 840	-12 148	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-101 226	-96 162	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-320 905	-161 689	-65 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-2 406 590	-681 385	-511 000	-418 000
Forsikringer		-321 466	-291 079	-320 000	-384 000
Kommunale avgifter	9	-681 238	-634 743	-747 000	-837 000
Energi/fyring		-58 407	-67 216	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 611	-262 894	-276 000	-159 606
Andre driftskostnader	10	-230 772	-218 610	-226 000	-236 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 443 566	-2 509 732	-2 466 000	-2 450 606
DRIFTSRESULTAT		-1 966 026	115 352	66 000	420 394
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	92 687	80 594	0	0
Finanskostnader	12	-148 076	-136 084	-144 000	-263 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 389	-55 490	-144 000	-263 000
ÅRSRESULTAT		-2 021 415	59 863	-78 000	157 394
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	59 863		
Fra opptjent egenkapital		-977 384	0		
Udekket tap		-1 044 031	0		



**FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET
ORG.NR. 976 018 788, KUNDENR. 7633**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	615 633	615 633
Langsiktige fordringer	14	78 000	78 000
SUM ANLEGGSMIDLER		693 633	693 633
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 735	9 495
Forskuddsbetalte kostnader		0	69 048
Andre kortsiktige fordringer		0	107 989
Driftskonto OBOS-banken		92 747	227 467
Sparekonto OBOS-banken		56 658	1 820 666
SUM OMLØPSMIDLER		166 140	2 234 665
SUM EIENDELER		859 773	2 928 298
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	977 384
Udekket tap	15	-1 044 031	0
SUM EGENKAPITAL		-1 044 031	977 384
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 801 202	1 874 090
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 801 202	1 874 090
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 252	15 588
Leverandørgjeld		51 556	36 183
Skyldige offentlige avgifter	17	5 006	5 323
Påløpte renter		785	12 895
Annen kortsiktig gjeld	18	3	6 834
SUM KORTSIKTIG GJELD		102 602	76 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		859 773	2 928 298
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2025

Styret i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Per Christian Larsen/s/

Dag Ragnar Thorstensen/s/

Maria Richter Solstad/s/

Per Christian Samson/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 409 796
Heis	270 540
Seksjonert lokale	269 232
TV/Internett	186 632
Lånekostnad	169 704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 305 904

NOTE: 3**AVGIFTSPLIKTIG INNTEKT**

Leieinntekt	171 636
SUM AVGIFTSPLIKTIG INNTEKT	171 636

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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 110 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 840.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 112
Andre konsulentonorarer	-308 793
SUM KONSULENTHONORAR	-320 905

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Muremesterbedrift, pipetopper	-1 915 385
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 915 385
Drift/vedlikehold bygninger	-70 395
Drift/vedlikehold VVS	-13 621
Drift/vedlikehold elektro	-20 661
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 798
Drift/vedlikehold heisanlegg	-144 387
Drift/vedlikehold brannsikring	-159 958
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-11 385
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 406 590

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-456 011
Feieavgift	-11 399
Renovasjonsavgift	-213 829
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-681 238

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 668
Annet driftsmateriale	-10 062
Vaktmestertjenester	-94 478
Renhold ved firmaer	-113 233
Andre fremmede tjenester	-1 136
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 108
Øreavrunding	12
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-230 772

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	31 729
Renter bank	58 076
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 882
SUM FINANSINNTEKTER	92 687

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

Renter og gebyr på lån	-148 076
SUM FINANSKOSTNADER	-148 076

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Lokaler	615 633
SUM LEILIGHETER	615 633

NOTE: 14**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andre langsiktige fordringer, balkongprosjekt	78 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	78 000

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2016	-200 000	
Nedbetalt tidligere	81 875	
Nedbetalt i år	12 861	
		-105 264
Obos-Banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	244 035	
Nedbetalt i år	60 027	
		-1 695 938
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-1 801 202



NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig mva. termin 6/2024 -5 006

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -5 006

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger -3

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 7633 Selskapsnavn: FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.