



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 940 714
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 19.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 983940714

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 346 052	1 989 360
Sum inntekter		2 346 052	1 989 360
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	70 742
Annen driftskostnad		5 793 482	1 847 496
Sum kostnader		5 864 224	1 918 238
Driftsresultat		-3 518 171	71 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		80 335	68 090
Sum finansinntekter		80 335	68 090
Annen finanskostnad		248 137	173 714
Sum finanskostnader		248 137	173 714
Netto finans		-167 802	-105 624
Resultat før skattekostnad		-3 685 973	-34 502
Årsresultat		-3 685 973	-34 502
Totalresultat		-3 685 973	-34 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 685 973	-34 502
Sum overføringer og disponeringer		-3 685 973	-34 502



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 791	5 666
Andre fordringer		77 829	56 816
Sum fordringer		83 620	62 482
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		432 635	1 798 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		432 635	1 798 739
Sum omløpsmidler		516 255	1 861 220
SUM EIENDELER		516 255	1 861 220

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 922 034	1 236 061
Sum opptjent egenkapital		-4 922 034	-1 236 061
Sum egenkapital		-4 922 034	-1 236 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 952 467	2 985 320
Sum annen langsiktig gjeld		4 952 467	2 985 320
Sum langsiktig gjeld		4 952 467	2 985 320
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 843	12 161
Leverandørgjeld		421 743	94 776
Annen kortsiktig gjeld		62 235	5 024
Sum kortsiktig gjeld		485 822	111 961
Sum gjeld		5 438 289	3 097 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		516 255	1 861 220



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 337283

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 983 940 714
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 18.03.2026



Organisasjonsnr: 983 940 714
SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 346 052	1 989 360
Sum inntekter		2 346 052	1 989 360
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	70 742
Annen driftskostnad		5 793 482	1 847 496
Sum kostnader		5 864 224	1 918 238
Driftsresultat		-3 518 171	71 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		80 335	68 090
Sum finansinntekter		80 335	68 090
Annen finanskostnad		248 137	173 714
Sum finanskostnader		248 137	173 714
Netto finans		-167 802	-105 624
Resultat før skattekostnad		-3 685 973	-34 502
Årsresultat		-3 685 973	-34 502
Totalresultat		-3 685 973	-34 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 685 973	-34 502
Sum overføringer og disponeringer		-3 685 973	-34 502



Organisasjonsnr: 983 940 714
SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 791	5 666
Andre fordringer		77 829	56 816
Sum fordringer		83 620	62 482
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		432 635	1 798 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		432 635	1 798 739
Sum omløpsmidler		516 255	1 861 220
SUM EIENDELER		516 255	1 861 220
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 922 034	1 236 061
Sum opptjent egenkapital		-4 922 034	-1 236 061



Sum egenkapital	-4 922 034	-1 236 061
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 952 467	2 985 320
Sum annen langsiktig gjeld	4 952 467	2 985 320
Sum langsiktig gjeld	4 952 467	2 985 320
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 843	12 161
Leverandørgjeld	421 743	94 776
Annen kortsiktig gjeld	62 235	5 024
Sum kortsiktig gjeld	485 822	111 961
Sum gjeld	5 438 289	3 097 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	516 255	1 861 220



Organisasjonsnr: 983 940 714
SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41

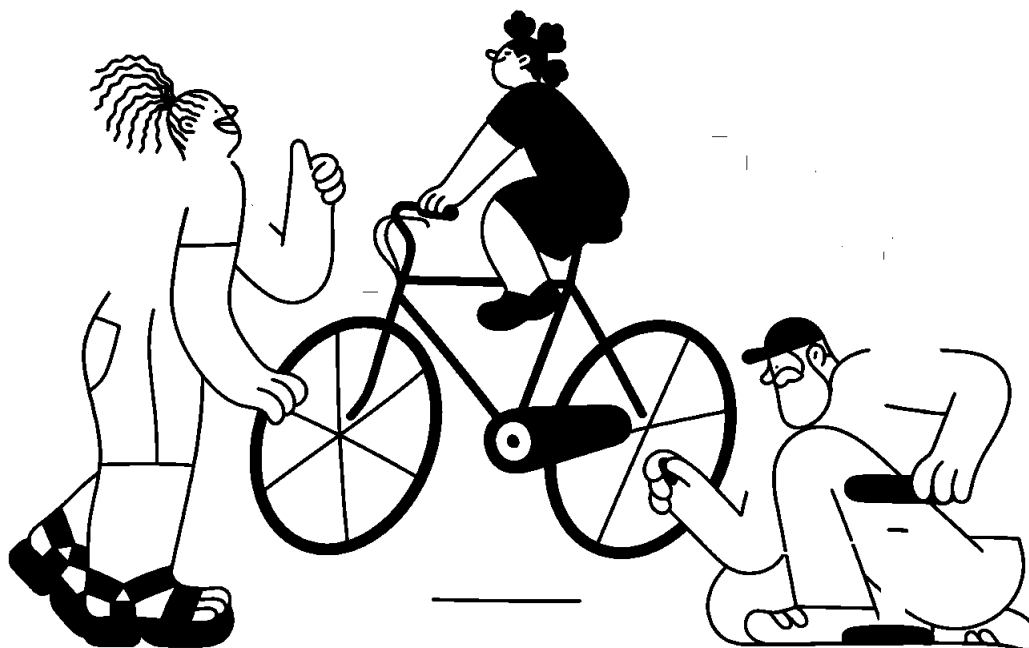
NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1820
SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41



Velkommen til årsmøte i SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41

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

Dato for årsmøtet:

10. mars 2026 kl. 18:00, Gabels Hus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker (rådgiver i obos)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at negativt resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat føres mot egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport året 2025_sameiet.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. 1820 Sameiet Frederik Stangsgate 41 - revisjonsberetning.pdf
4. N O T A T.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 62 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 62 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

- Anne Jøtun

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Rørvik	Frederik Stangsgate 41B
Styremedlem	Grete Holmsen	Frederik Stangs Gate 41A
Styremedlem	Anne Jøtun	Frederik Stangs Gate 41B
Varamedlem	Monika Sjølie	Frederik Stangs Gate 41B
Varamedlem	Charlotte Ekholt Torneus	Næringsseksjonen
Varamedlem	Birgit Pay	Frederik Stangs gate 41 A

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Frederik Stangsgate 41

Sameiet består av 29 seksjoner.

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



Gårds- og bruksnummer:

212 311

Sameiet Frederik Stangsgate 41 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets viktigste oppgave i 2025, har vært å ivareta seksjonseiernes interesser.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- Oppfølging av forsikringssaker.
- Alminnelig vedlikehold.
- Gjennomføring av prosjekt - Rehabilitering av tak terrasser 6 Etg.
- ISS leverer vaktmestertjenester og renholds tjenester.

- Oppfølging av heisene.

- Oppfølging av fjernvarmeanlegget.
- Arrangert høstdugnad.
- Det har vært 2 overdragelse i 2025. (A- seksjon 18, B - seksjon 15)

Styre ønsker nye sameiere velkommen!



Fremtidige planer:

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

1 år:

Prosjekt - renovering av fasade og balkonger(vinduer på fasaden?) bør startes.

Ny kontroll av taket, Takvinduer i begge oppganger har lekkasje.

Bytte 4 stk pipevifter på tak

3 år:

Fasade bakgård

5 år:

Utskifting av lyspunkter, mange av de gården har

får man ikke byttet rør eller pærer i.

Rehabilitering av taket.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2026 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune



Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 6 % for renovasjon, 23,5 % for vann- og avløp (for målt forbruk). Det er også hensyntatt reduksjon i MVA på kommunale avgifter fra 25 til 15%. Budsjettet beløp er ihht A-konto fra kommunen. Ingen endring for feiergebyret.

(Oslo kommune har varslet at de kommer til å øke sine gebyrer med ca. 18% hvert år frem til 2027).

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.

Sameiet har Norgespris på strøm.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 15% fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frederik Stangsgate 41.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader \approx 15% for året 2026.

Økningen kommer som følge av at Lånekostnadene (renter/avdrag) er trukket ut av ordinære felleskostnader. Dette som følge av Administrasjonsavtalen for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Ordinære felleskostnader er ikke satt ned og reell økning blir da litt over 15%.

Endingen er med virkning fra 1. februar 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41 ORG.NR. 983940714, KLIENTNR. 1820

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	0	0	0	400 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 071 701	1 801 962	2 004 000	2 161 800
Andre inntekter	3	274 351	187 398	0	201 600
SUM DRIFTSINNEKTER		2 346 052	1 989 360	2 004 000	2 763 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 742	-8 742	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-62 000	-62 000	-62 000	-62 000
Revisjonshonorar	6	-11 671	-8 132	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-62 825	-60 407	-64 000	-66 880
Konsulenthonorar		-342 293	-99 055	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-3 783 833	-279 600	-205 000	-208 270
Forsikringer		-405 993	-371 645	-436 000	-488 320
Kommunale avgifter	8	-493 911	-439 356	-566 000	-646 000
Energi/fyring	9	-399 843	-351 669	-394 000	-394 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 280	-104 154	-109 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-167 834	-133 478	-150 000	-163 786
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 864 224	-1 918 238	-2 014 000	-2 192 556
DRIFTSRESULTAT		-3 518 171	71 122	-10 000	570 844
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	80 335	68 090	31 000	45 000
Finanskostnader	12	-248 137	-173 714	-212 000	-335 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-167 802	-105 624	-181 000	-290 000
ÅRSRESULTAT		-3 685 973	-34 502	-191 000	280 844
Overføringer:					
Udekket tap:		-3 685 973	-34 502		



SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41 ORG.NR. 983940714, KLIENTNR. 1820

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 791	5 666
Forskuddsbetalte kostnader		77 829	53 432
Andre kortsiktige fordringer		0	3 384
Driftskonto OBOS-banken		394 550	172 895
Sparekonto OBOS-banken		38 085	1 625 844
SUM OMLØPSMIDLER		516 255	1 861 220
SUM EIENDELER		516 255	1 861 220
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 922 034	-1 236 061
SUM EGENKAPITAL		-4 922 034	-1 236 061
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 952 467	2 985 320
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 952 467	2 985 320
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 029	5 024
Leverandørgjeld		421 743	94 776
Påløpte renter		1 843	12 161
Annen kortsiktig gjeld	15	56 206	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		485 822	111 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		516 255	1 861 220
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2026

Styret i Sameiet Frederik Stangsgate 41

Johan Rørvik

Grete Holmsen

Anne Jøtun



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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	2 071 701
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 071 701

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Diverse	275
Nøkler	1 500
Avregning vann	272 576
SUM ANDRE INNETEKTER	274 351

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 742
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 742

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-62 000
SUM STYREHONORAR	-62 000



NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 671
SUM REVISJONSHONORAR	-11 671

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Tegan AS	-3 570 608
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 570 608
Drift/vedlikehold bygninger	-42 488
Drift/vedlikehold VVS	-14 552
Drift/vedlikehold elektro	-29 290
Drift/vedlikehold heisanlegg	-93 863
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 269
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 309
Reparasjon og vedlikehold annet	-455
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 783 833

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-340 921
Feie- og tilsynsgebyr	-5 346
Renovasjonsgebyr	-147 644
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-493 911

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-43 618
Fjernvarme	-356 226
SUM ENERGI / FYRING	-399 843

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 950
Datautstyr	-2 450
Annet driftsmateriale	-276
Lyspærer og sikringer	-4 815
Vaktmestertjenester	-52 914
Renhold ved firmaer	-54 270
Snørydding	-8 125
Andre driftskostnader	-26 594
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 999
Andre kontorkostnader	-2 050
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 190
Øreavrunding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-167 834

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	40 788
Renter av driftskonto i OBOS-banken	796



Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 085
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	666
SUM FINANSINNTEKTER	80 335

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-101 045
Pantegjeldsrenter	-146 180
Renter på leverandørgjeld	-912
SUM FINANSKOSTNADER	-248 137

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 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 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 01.01.2025 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	14 680
Ordinære avdrag i år	3 173
Ekstraordinært nedbetalt i år	2 982 147

0

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2025	-4 969 780
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	17 313

-4 952 467

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 952 467

NOTE 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-56 206
----------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-56 206**

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter 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 2025, 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

Ole Jarle Haukvik

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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no_no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-23 19:24:00 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://enft.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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tilfittjenester, se <https://enft.penneo.com>.

Vedlegg 3

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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos 16 av 193,20 Sameiet Frederik Stangsgate 41 - revisjonsberetning.pdf validator: <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



NOTAT

Til: Styret i Sameiet Frederik Stangs gate 41

Fra: Øystein og Elisabeth Haslum

Dato: 25. februar 2026

Til diskusjon i årsmøtet 2026

Innledning

Vi er nye beboere i oppgang A, 5 etasje. Vi har gjort noen observasjoner som vi tenker kan drøftes på kommende årsmøte. Vi er klar over at flere av punktene vi påpeker ikke er nye og sikkert har vært diskutert tidligere. Vi ser imidlertid gjerne at årsmøte kan drøfte hvorledes Sameiet og styret eventuelt kan ta tak i disse punktene. Vi har ikke kunnskap eller erfaring med hvorledes et boligsameie kan arbeide med slike punkter.

1) Bakgården

Vi mener at det er et potensiale for å gjøre bakgården mer attraktiv;

- Ytterveggen på kinoveggen bør pusses opp, kan hende også forskjønnes med tiltak som veggmalning eller beplantning
- Sjøppelcontainere kan bygges inn på ett eller annet vis slik at bakgården får et mer ryddig preg.
- Det er god plass i bakgården. Kan hende det kan gjøres tiltak slik at bakgården kan bli et attraktivt fellesareal for beboere og at slike tiltak kan få kommunal støtte.

2) Inngangsparti

- Vi tror at selve inngangen i 1. etasje kan gjøres mer attraktiv med enkle grep. Eksempelvis gulvteppe, noe på veggen, møblering. Vi vil gjerne høre om hvilke rammer det er for slike tiltak.

3) Heis

- Vi har opplevet at heisen lett kan stanse som følge at fotocellen brytes og at den da noen ganger må resettes. Vi kan tenke oss at flere kan bli opplært og «autorisert» til å resette heisen slik bruk av heisfirma til dette kan minimeres.

4) Annet

- Vi har også noen mindre vesentlige observasjoner/spørsmål som vi gjerne diskuterer uten at dette behøver tas opp i et årsmøte.

Vi vil gjerne understreke at det har vært en positiv opplevelse å flytte hit, og at vi tar opp disse punktene i beste mening med ønske om å bidra til at opplevelsen av å bo her kan gjøres enda bedre!



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26

Selskapsnummer: 1820 Selskapsnavn: SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41

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
0 129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

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