



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 430 472  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ST. STEFAN KVARTALET  
Forretningsadresse: c/o Usbl Horten  
Torget 6A  
3181 HORTEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arild Alfredsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 375 002	1 398 977
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 375 002</b>	<b>1 398 977</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	96 985	93 585
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9	1 177 113	1 177 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 274 097</b>	<b>1 270 585</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>100 905</b>	<b>128 392</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 271	826
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 271</b>	<b>826</b>
Annen rentekostnad		7 630	13 313
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 630</b>	<b>13 313</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 358</b>	<b>12 486</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>94 545</b>	<b>115 905</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>94 545</b>	<b>115 905</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>94 547</b>	<b>115 905</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 547	115 905
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>94 547</b>	<b>115 905</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		337 917	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>337 917</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>337 917</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		668	35 803
Andre fordringer	10	129 186	99 730
<b>Sum fordringer</b>		<b>129 854</b>	<b>135 533</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		401 009	588 282
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>401 009</b>	<b>588 282</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>530 862</b>	<b>723 816</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>868 780</b>	<b>723 816</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		454 671	360 124
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>454 671</b>	<b>360 124</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>454 671</b>	<b>360 124</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	209 718	250 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>209 718</b>	<b>250 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>209 718</b>	<b>250 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		199 290	99 485
Annen kortsiktig gjeld	13	5 101	14 207
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>204 391</b>	<b>113 692</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>414 109</b>	<b>363 692</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>868 780</b>	<b>723 816</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355846

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 996 430 472  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ST. STEFAN KVARTALET  
Forretningsadresse: c/o Usbl Horten  
Torget 6A  
3181 HORTEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Arild Alfredsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 996 430 472  
SAMEIET ST. STEFAN KVARTALET

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 375 002	1 398 977
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 375 002</b>	<b>1 398 977</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	96 985	93 585
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 177 113	1 177 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 274 097</b>	<b>1 270 585</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>100 905</b>	<b>128 392</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 271	826
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 271</b>	<b>826</b>
Annen rentekostnad		7 630	13 313
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 630</b>	<b>13 313</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 358</b>	<b>12 486</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>94 545</b>	<b>115 905</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>94 545</b>	<b>115 905</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>94 547</b>	<b>115 905</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 547	115 905
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>94 547</b>	<b>115 905</b>



Organisasjonsnr: 996 430 472  
SAMEIET ST. STEFAN KVARTALET

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende

337 917	0
---------	---

Sum varige driftsmidler

337 917	0
---------	---

Sum anleggsmidler

337 917	0
---------	---

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

668	35 803
-----	--------

Andre fordringer

129 186	99 730
---------	--------

Sum fordringer

129 854	135 533
---------	---------

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

401 009	588 282
---------	---------

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

401 009	588 282
---------	---------

Sum omløpsmidler

530 862	723 816
---------	---------

SUM EIENDELER

868 780	723 816
---------	---------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

454 671	360 124
---------	---------

Sum opptjent egenkapital

454 671	360 124
---------	---------

Sum egenkapital

11	454 671	360 124
----	---------	---------

#### Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til  
kredittinstitusjoner

12	209 718	250 000
----	---------	---------



Sum annen langsiktig gjeld		209 718	250 000
Sum langsiktig gjeld		209 718	250 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		199 290	99 485
Annen kortsiktig gjeld	13	5 101	14 207
Sum kortsiktig gjeld		204 391	113 692
Sum gjeld		414 109	363 692
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>868 780</b>	<b>723 816</b>



Organisasjonsnr: 996 430 472  
SAMEIET ST. STEFAN KVARTALET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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**



## Årsregnskap 2021 Sameiet St. Stefan Kvartalet

### Arbeidskapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>610 124</b>	<b>244 219</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	94 547	115 905
Kjøp / salg anleggsmidler	-337 917	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-40 282	250 000
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>-283 652</b>	<b>365 905</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>326 472</b>	<b>610 124</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital:</b>		
Omløpsmidler	530 862	723 816
Kortsiktig gjeld	-204 391	-113 692
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>326 472</b>	<b>610 124</b>

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2021 Sameiet St. Stefan Kvartalet

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 375 002	1 398 977	1 388 878	2 064 765
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 375 002</b>	<b>1 398 977</b>	<b>1 388 878</b>	<b>2 064 765</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 375 002</b>	<b>1 398 977</b>	<b>1 388 878</b>	<b>2 064 765</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	11 985	8 585	11 985	16 920
Styrehonorar	2	85 000	85 000	85 000	120 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	3	172 139	117 884	115 000	126 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	186 730	247 153	275 025	258 839
Lisenser, leie av maskiner ol.	5	5 625	7 825	6 000	6 180
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	6 453	17 265	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	361 273	421 942	211 433	253 621
Revisjonshonorar		6 512	6 413	5 500	6 431
Forretningsførerhonorar		87 989	85 926	88 000	90 272
Andre honorar	8	51 329	36 715	50 000	50 000
Kontorkostnad		1 027	1 287	2 000	2 000
TV/bredbånd		129 828	83 321	129 828	129 828
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		828	1 449	0	0
Kontingenter og gaver		800	1 470	2 000	2 000
Forsikringer		156 516	139 747	157 000	169 755
Andre kostnader	9	10 064	8 603	15 000	15 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 274 097</b>	<b>1 270 585</b>	<b>1 156 771</b>	<b>1 249 846</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>100 905</b>	<b>128 392</b>	<b>232 107</b>	<b>814 919</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		1 271	826	0	0
Rentekostnad		7 630	13 313	12 000	301 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>6 358</b>	<b>12 486</b>	<b>12 000</b>	<b>301 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>94 547</b>	<b>115 905</b>	<b>220 107</b>	<b>513 919</b>
Overført sameiekapital		94 547	115 905	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>94 547</b>	<b>115 905</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Sameiet St. Stefan Kvartalet

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andre driftsmidler		337 917	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>337 917</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	12 685
Kundefordringer		668	23 118
Fordringer skader		79 312	10 831
Andre kortsiktige fordringer	10	1 234	37 745
Forskuddsbetalte kostnader		48 640	51 154
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		401 009	588 282
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>530 862</b>	<b>723 816</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>868 780</b>	<b>723 816</b>

483 Sameiet St. Stefan Kvartalet Org. nr 996430472



## Balanse 2021 Sameiet St. Stefan Kvartalet

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		454 671	360 124
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>454 671</b>	<b>360 124</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>454 671</b>	<b>360 124</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	209 718	250 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>209 718</b>	<b>250 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		199 290	99 485
Påløpne renter		38	911
Annen kortsiktig gjeld	13	5 063	13 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>204 391</b>	<b>113 692</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>414 109</b>	<b>363 692</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>868 780</b>	<b>723 816</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Arild Alfredsen  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Tor Thrane Olsen  
Nestleder\_\_\_\_\_  
Else Malmberg  
Styremedlem



Noter årsregnskap 2021 Sameiet St. Stefan Kvartalet

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

### 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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Eiendommen er oppført på g.nr. 1002, b.nr. 183 i Tønsberg Kommune.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP2012399.

Sameiet består av 31 boligseksjoner og 42 garasjeseksjoner.



## Noter årsregnskap 2021 Sameiet St. Stefan Kvartalet

### Note

#### Avdelingsspesifikasjon avdeling bolig

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	992 808	1 047 864	992 828	1 033 617
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>992 808</b>	<b>1 047 864</b>	<b>992 828</b>	<b>1 033 617</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>992 808</b>	<b>1 047 864</b>	<b>992 828</b>	<b>1 033 617</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	10 787	7 727	8 390	11 844
Styrehonorar	2	76 500	76 500	59 500	84 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	3	86 069	74 650	57 500	63 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	132 636	163 315	169 842	158 544
Lisenser, leie av maskiner ol.	5	3 938	5 478	4 200	4 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	6 359	8 927	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	258 748	165 645	155 916	191 067
Revisjonshonorar		4 558	4 489	3 850	4 781
Forretningsførerhonorar		61 592	77 333	61 600	63 872
Andre honorar	8	38 425	22 208	42 500	42 500
Kontorkostnad		1 027	1 287	2 000	2 000
TV/bredbånd		129 828	83 321	129 828	129 828
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		745	1 449	0	0
Kontingenter og gaver		800	1 470	2 000	2 000
Forsikringer		109 107	97 420	109 445	122 200
Andre kostnader	9	8 304	7 607	13 000	13 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>929 422</b>	<b>798 825</b>	<b>821 571</b>	<b>894 836</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>63 386</b>	<b>249 039</b>	<b>171 258</b>	<b>138 781</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		1 271	826	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 271</b>	<b>-826</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>64 657</b>	<b>249 866</b>	<b>171 258</b>	<b>138 781</b>
Overført sameiekapital		64 657	249 866	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>64 657</b>	<b>249 866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter årsregnskap 2021 Sameiet St. Stefan Kvartalet

Note

### Avdelingsspesifikasjon avdeling garasje

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	382 194	351 113	396 050	413 148
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>382 194</b>	<b>351 113</b>	<b>396 050</b>	<b>413 148</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>382 194</b>	<b>351 113</b>	<b>396 050</b>	<b>413 148</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	1 199	859	3 596	5 076
Styrehonorar	2	8 500	8 500	25 500	36 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	3	86 069	43 234	57 500	63 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	54 095	83 838	105 183	100 295
Lisenser, leie av maskiner ol.	5	1 688	2 348	1 800	1 980
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	94	8 339	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	7	102 524	256 297	55 517	62 554
Revisjonshonorar		1 954	1 924	1 650	1 650
Forretningsførerhonorar		26 397	8 593	26 400	26 400
Andre honorar	8	12 904	14 507	7 500	7 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		83	0	0	0
Forsikringer		47 409	42 327	47 555	47 555
Andre kostnader	9	1 760	996	2 000	2 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>344 674</b>	<b>471 761</b>	<b>335 201</b>	<b>355 010</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>37 520</b>	<b>-120 648</b>	<b>60 849</b>	<b>58 138</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Rentekostnad		7 630	13 313	12 000	7 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>7 630</b>	<b>13 313</b>	<b>12 000</b>	<b>7 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>29 890</b>	<b>-133 960</b>	<b>48 849</b>	<b>51 138</b>
Overført sameiekapital		29 890	-133 960	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>29 890</b>	<b>-133 960</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter årsregnskap 2021 Sameiet St. Stefan Kvartalet

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	992 808	1 047 864
3609 Leie parkering	325 200	318 828
3618 Leietillegg strøm	9 234	32 285
3650 Innkrevde felleskostn. renter	7 440	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	40 320	0
<b>Sum</b>	<b>1 375 002</b>	<b>1 398 977</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	11 985	8 585
5330 Styrehonorar	85 000	85 000
<b>Sum</b>	<b>96 985</b>	<b>93 585</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	172 139	117 884
<b>Sum</b>	<b>172 139</b>	<b>117 884</b>

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strømkostnaden økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.



## Noter årsregnskap 2021 Sameiet St. Stefan Kvartalet

### Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	112 561	136 003
6340 Heisalarm	0	9 124
6341 Brannalarm	4 541	3 701
6360 Annet renhold	0	5 625
6361 Fast renhold	56 643	72 613
6364 Matteleie	11 556	11 400
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	1 429	8 688
<b>Sum</b>	<b>186 730</b>	<b>247 153</b>

### Note 5 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	5 625	7 825
<b>Sum</b>	<b>5 625</b>	<b>7 825</b>

Kto. 6420 Lisens Bevar HMS.

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	1 776	0
6540 Inventar	1 836	16 677
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 538	588
6552 Driftsmateriell	1 303	0
<b>Sum</b>	<b>6 453</b>	<b>17 265</b>

Kto. 6500 Innkjøp av kost, ryddesaks og grensag.

Kto. 6540 Innkjøp av stoler til ariet.

Kto. 6551 Innkjøp av systemsylindernøkler.

Kto. 6652 Innkjøp av låsspray, rustfri plater, samt arb.hansker.

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	47 415	0
6603 Vedlikehold elektro	6 869	223 453
6611 Vedlikehold heiser	87 630	105 680
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	32 344	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	61 441	59 576
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6642 Snekkerarbeid	86 743	11 643
6648 Vedlikehold dører og porter	28 831	11 590
<b>Sum</b>	<b>361 273</b>	<b>421 942</b>



Noter årsregnskap 2021 Sameiet St. Stefan Kvartalet

---

**Note 7 - Reparasjon og vedlikehold**

Kto. 6601 Kostnader til belegg, ordnet nedløp og takstmann fuktlekkasje.  
Kto. 6613 Kostnader til Hagedesign.  
Kto. 6611 Serviceavtale, periodisk kontroll, samt digitale tjenester.  
Kto. 6617 Serviceavtale, byttet batterier, samt årskontroll og service røykventil.  
Kto. 6642 Kostnader til utbedring terrasse rekkverk.  
Kto. 6648 Serviceavtale og vedlikehold av porter.



## Noter årsregnskap 2021 Sameiet St. Stefan Kvartalet

### Note 8 - Andre honorarer

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 438	13 919
6720 Juridisk honorar	27 642	22 796
6730 Teknisk honorar	17 250	0
<b>Sum</b>	<b>51 329</b>	<b>36 715</b>

Kto. 6714 Tilleggsavtale; Avdelingsregnskap.

Kto. 6720 Egenandel juridisk bistand i forbindelse med manglende brannstrategi og rømningsveier.

Kto. 6730 Teknisk bistand ved terrasse rekkverk.

### Note 9 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	7 516	6 365
7770 Betalingskostnader	1 090	1 058
7773 Omkostninger innkreving	711	418
7790 Andre kostnader	746	776
7795 Husleietap	0	-14
<b>Sum</b>	<b>10 064</b>	<b>8 603</b>

Kto. 7718 Leie av lokale ved årsmøter inkl. bevertning og kostnader til juletilstelning.

### Note 10 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 234	37 745
<b>Sum</b>	<b>1 234</b>	<b>37 745</b>

Kto. 1570 Renteinntekter fra Klare Finans år 2021.



## Noter årsregnskap 2021 Sameiet St. Stefan Kvartalet

### Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets inn/ utbetalinger	-116 903	29 890	-87 013
Årets resultat	477 027	64 657	541 684
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>360 124</b>	<b>94 547</b>	<b>454 671</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>360 124</b>	<b>94 547</b>	<b>454 671</b>

Egenkapital pr. 31.12.2021 avd. Bolig er kr 541 684,- - overskudd år 2021 kr 64 657,-.  
Egenkapital pr. 31.12.2021 avd. Garasje er negativ med kr 87 013,- - overskudd år 2021 kr 29 890,-.

### Note 12 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Ladeinfrastruktur
<b>Lånenummer:</b>	<b>16362969682</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	3.30 %
Beregnet innfridd:	30.09.2026
Opprinnelig lånebeløp:	250 000
Lånesaldo 01.01:	250 000
Avdrag i perioden:	40 282
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>209 718</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362969682	40	5 243	209 720

Lån er tatt opp i forbindelse med el-bil infrastruktur, og lånet er kun knyttet til de 40 garasjeeierne.

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.



Noter årsregnskap 2021 Sameiet St. Stefan Kvartalet

**Note 13 - Annen kortsiktig gjeld**

	2021	2020
2980 Andre påløpte kostnader	5 063	13 296
<b>Sum</b>	<b>5 063</b>	<b>13 296</b>

Kto. 2980 Avsatt til kostnader Best Eiendomsdrift AS for desember 2021.



Resultat og balanse med noter for Sameiet St. Stefan Kvartalet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet St. Stefan Kvartalet**

Styreleder	Arild Alfredsen (sign.)	19.04.2022
Styremedlem	Tor Thrane Olsen (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Else Malmberg (sign.)	11.04.2022



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet St. Stefan Kvartalet

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet St. Stefan Kvartalets årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålla	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Sameiet St. Stefan Kvartalet

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 26. april 2022  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor