



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 274 689  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STENSGATEN 38  
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS  
Konghellegata 3  
0569 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Enqvist Eiendomsdrift AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 404 360	2 158 662
Annen driftsinntekt		2 031 925	474 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 436 285</b>	<b>2 632 878</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		145 157	175 817
Annen driftskostnad		6 457 017	2 159 324
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 602 174</b>	<b>2 335 141</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 165 889</b>	<b>297 738</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		21 481	20 717
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		176 707	85 787
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-155 226</b>	<b>-65 070</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 321 115</b>	<b>232 667</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 321 115</b>	<b>232 667</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 321 115	232 667
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 321 115</b>	<b>232 667</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 443	8 560
Andre fordringer		116 127	117 826
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 835 620	630 412
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 835 620	630 412
Sum omløpsmidler		2 957 190	756 798
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 957 190</b>	<b>756 798</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-3 953 822	-1 632 707
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 953 822</b>	<b>-1 632 707</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 953 822</b>	<b>-1 632 707</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån		5 000	5 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 066 392	2 100 719
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 071 392</b>	<b>2 105 719</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		134 191	198 319
Annen kortsiktig gjeld		1 705 429	85 467
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 839 620</b>	<b>283 786</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 911 012</b>	<b>2 389 505</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 957 190</b>	<b>756 798</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 569636

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 274 689  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STENSGATEN 38  
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS  
Konghellegata 3  
0569 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Enqvist Eiendomsdrift AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 971 274 689  
SAMEIET STENSGATEN 38

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 404 360	2 158 662
Annen driftsinntekt		2 031 925	474 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 436 285</b>	<b>2 632 878</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		145 157	175 817
Annen driftskostnad		6 457 017	2 159 324
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 602 174</b>	<b>2 335 141</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 165 889</b>	<b>297 738</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		21 481	20 717
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		176 707	85 787
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-155 226</b>	<b>-65 070</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 321 115</b>	<b>232 667</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 321 115</b>	<b>232 667</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 321 115	232 667
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 321 115</b>	<b>232 667</b>



Organisasjonsnr: 971 274 689  
SAMEIET STENSGATEN 38

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 443	8 560
Andre fordringer		116 127	117 826
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 835 620	630 412
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 835 620	630 412
Sum omløpsmidler		2 957 190	756 798
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 957 190</b>	<b>756 798</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-3 953 822	-1 632 707
Sum opptjent egenkapital		-3 953 822	-1 632 707



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 953 822</b>	<b>-1 632 707</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Obligasjonslån	5 000	5 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 066 392	2 100 719
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 071 392</b>	<b>2 105 719</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	134 191	198 319
Annen kortsiktig gjeld	1 705 429	85 467
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 839 620</b>	<b>283 786</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 911 012</b>	<b>2 389 505</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 957 190</b>	<b>756 798</b>



Organisasjonsnr: 971 274 689  
SAMEIET STENSGATEN 38

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.18

**Note**



2

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	74685.00	95541.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20907.00	26846.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	70000.00	70000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	165592.00	192387.00

### Mer om årsverk og lønn

Andre ytelser gjelder i sin helhet styrehonorar.

### Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

### Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet      Årets      Fjorårets

Pantstillelse      Beløp

## Note

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.

## Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

## Mer om aksjer

## Note

3

## Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Stensgaten 38

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Stensgaten 38.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2022.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 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 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BWW54-DE42D-UTJF4-ZSJV-B4SOE-1E86X



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-04 06:21:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BWW54-DE42D-UTJF4-ZSJV-B4SOE-TE86X

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Resultatregnskap

### Sameiet Stensgaten 38

 BankID Signing  
Marianne Loe  
2023-04-24

 BankID Signing  
Davide Liberati  
2023-04-24

 BankID Signing  
Johanne Gjerstad  
2023-05-02

 BankID Signing  
Sara Rundgren Yazdani  
2023-05-02

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>				
Felleskostnader		2 404 360	2 404 063	2 158 662
Andre inntekter	2	2 031 925	474 190	474 217
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 436 285</b>	<b>2 878 253</b>	<b>2 632 879</b>
Styrehonorar		70 000	70 000	70 000
Andre personalkostnader	3	75 157	117 632	105 817
Kommunale avgifter		383 705	382 000	368 625
Vedlikehold	4	4 417 934	5 729 000	126 344
Kollektiv avtale TV/bredbånd		334 592	340 990	317 949
Driftskostnader	5	991 115	1 037 185	1 034 059
Honorarer	6	112 891	114 190	114 885
Forsikring		201 425	192 630	184 784
Andre kostnader	7	15 354	20 350	12 679
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 602 174</b>	<b>8 003 977</b>	<b>2 335 141</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 165 889</b>	<b>-5 125 724</b>	<b>297 738</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>				
Finansinntekter	8	21 481	0	20 717
Finanskostnader	9	176 707	111 800	85 787
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-155 226</b>	<b>-111 800</b>	<b>-65 070</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 321 115</b>	<b>-5 237 524</b>	<b>232 667</b>
<b>Overføringer</b>				
Overført annen egenkapital		-2 321 115	0	232 667
<b>Sum overføringer</b>		<b>-2 321 115</b>	<b>0</b>	<b>232 667</b>



## Balanse

### Sameiet Stensgaten 38

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		5 443	8 560
Andre fordringer	10	116 127	117 826
Bankinnskudd mv.	11	2 835 620	630 412
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 957 190</b>	<b>756 798</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 957 190</b>	<b>756 798</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-3 953 822	-1 632 707
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>-3 953 822</b>	<b>-1 632 707</b>
<b>Gjeld</b>			
Depositum/Innskudd		5 000	5 000
Langsiktig gjeld	13	5 066 392	2 100 719
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 071 392</b>	<b>2 105 719</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		64 073	34 488
Leverandørgjeld		134 191	198 319
Påløpte kostnader		155 444	2 013
Annen kortsiktig gjeld	14	1 485 912	48 966
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 839 620</b>	<b>283 786</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 911 012</b>	<b>2 389 505</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 957 190</b>	<b>756 798</b>

OSLO, 31.12.2022 / 24.04.2023  
Styret for Sameiet Stensgaten 38

Marianne Loe  
Styrets leder

Davide Liberati  
Styremedlem

Sara Elina Rundgren Yazdani  
Styremedlem

Johanne Gjerstad  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

#### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Note 2 Andre inntekter

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bodleie	4 800	4 800	7 120
Parkering	95 712	77 800	101 975
Vaskeri	38 400	38 400	38 400
Fremleiegebyr	0	0	-3 900
Flyttegebyr	9 000	6 000	15 000
Salg av nøkler og	2 400	1 200	350
Kabel-TV	266 816	266 890	236 544
Bredbånd	74 176	74 100	73 728
Andre inntekter	1 540 621	5 000	5 000
<b>Sum</b>	<b>2 031 925</b>	<b>474 190</b>	<b>474 217</b>

Andre inntekter 2022 gjelder innfrielse av andel IN-lån, før låneopptak, se note 13.

### Note 3 Personalkostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lønn til ansatte	51 110	76 200	74 685
Feriepenger	6 133	7 800	8 962
Honorar u. f.penger	0	10 000	0
Arbeidsgiveravgift	17 049	23 632	20 907
Arb.giv.avg. avs. f.p.	865	0	1 263
<b>Sum</b>	<b>75 157</b>	<b>117 632</b>	<b>105 817</b>

Sameiet har 1 deltidsansatt.

Det er ikke ytt lån til eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.

Styrehonorar kostnadsføres i det året det vedtas.



## Note 4 Vedlikehold

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Rep. og vedlikehold bygning	23 034	50 000	8 550
Vedlikeholdsprosjekter	4 295 074	5 500 000	0
Vedlikehold utearealer	7 554	20 000	1 332
Vedlikehold bygning innv.	3 737	10 000	0
Vedlikehold vaskeri	0	10 000	13 562
Vedlikehold og drift heis	30 343	35 000	24 257
Vedl. nøkler, låser, skilt	13 221	10 000	6 967
Vedlikehold VVS	8 260	30 000	17 640
Egenandel forsikring	0	20 000	10 000
Vedlikehold elektro	10 348	10 000	0
Vedlikehold, drift parkering	0	2 000	0
Drift - brannsikkerhet	26 362	30 000	42 283
Diverse vedlikehold	0	2 000	1 753
<b>Sum</b>	<b>4 417 934</b>	<b>5 729 000</b>	<b>126 344</b>

## Note 5 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Strøm fellesanlegg	80 840	59 600	58 428
Fjernvarme	753 321	800 000	781 138
Service sentralvarme	0	10 000	0
Renhold	121 952	122 600	119 574
Container og annen	8 426	15 000	49 754
Skadedyrkontroll	14 104	15 000	13 318
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	2 000	0
Driftsmaterialer	0	0	1 450
NORIK - årslisenser	8 885	8 885	8 438
Telefon og internett	3 588	3 600	1 496
Porto	0	500	465
<b>Sum</b>	<b>991 115</b>	<b>1 037 185</b>	<b>1 034 059</b>

## Note 6 Honorarer

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Revisjon	11 201	11 000	10 250
Forretningsførsel	97 850	97 850	95 001
Ekstraarbeid	0	1 500	5 794
Beboerportal	3 840	3 840	3 840
<b>Sum</b>	<b>112 891</b>	<b>114 190</b>	<b>114 885</b>



## Note 7 Andre kostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kontingenter	2 650	2 050	2 050
Styreutgifter	0	3 000	0
Dugnader, Tilstelninger	3 341	5 000	0
Bankomkostninger	6 675	7 000	6 674
EHF-fakturagebyr	113	300	40
Diverse kostnader	2 575	3 000	3 915
Øreavrunding	2	0	0
<b>Sum</b>	<b>15 354</b>	<b>20 350</b>	<b>12 679</b>

## Note 8 Finansinntekter

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Renteinntekter kunder	0	0	260
Bankrenter	378	0	0
Andre finansinntekter	21 103	0	20 457
<b>Sum</b>	<b>21 481</b>	<b>0</b>	<b>20 717</b>

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidige.

## Note 9 Finanskostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Renter lån 37413	85 768	77 500	0
Renter lån 70487	0	0	68 049
Renter lån 91123	0	0	15 726
Renter lån 37405	90 938	34 300	2 013
<b>Sum</b>	<b>176 707</b>	<b>111 800</b>	<b>85 787</b>

## Note 10 Andre fordringer

	<b>Regnskap</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ladestrøm til avregning	1 026	0
Ladestasjon el-bil	26 973	35 459
Forskuddsbet. kostnader	88 128	82 368
<b>Sum</b>	<b>116 127</b>	<b>117 826</b>



## Note 11 Bankinnskudd m.v.

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Nøkkelkasse	5 498	4 366
Driftskonto	2 213 072	609 374
Sparekonto	600 378	0
Skattetrekkskonto	16 672	16 672
<b>Sum</b>	<b>2 835 620</b>	<b>630 412</b>

## Note 12 Annen egenkapital

	<b>Udekket tap</b>
Egenkapital 01.01	-1 632 707
Årets resultat	-2 321 115
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>-3 953 822</b>

Sameiets egenkapital er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.



## Note 13 Langsiktig gjeld

Gjeldsbrevlån i Boligbanken, 9666.0137405

*Lånet er omfattet av administrativ IN-ordning, se under*

Annuitetslån - pr 31.12.: 5,65 % rente - innfrielse 2037

Låneramme 2022	4 700 000	
Innfrielser ved låneopptak	-1 540 621	
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>3 159 377</b>	<b>3 159 377</b>

Gjeldsbrevlån i Boligbanken, 9666.0137413

Annuitetslån - pr 31.12.: 5,65 % rente - innfrielse 2031

Låneopptak des. 2021	2 100 719	
Ordinære avdrag 2022	-193 704	
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>1 907 015</b>	<b>1 907 015</b>

---

<b>Sum langsiktig gjeld 31.12.</b>		<b>5 066 392</b>
------------------------------------	--	------------------

---

Kr 3 170 000,- forfaller om mer enn 5 år

For lån 9666. 0137405 er det inngått en administrativ IN-ordning med forretningsfører, slik at lånet fra og med januar 2023 bare betjenes av de som ikke har innfridd sin andel. Innbetalte renter/avdrag avregnes årlig.

Til og med 31.12.22 er lånet behandlet og fordelt som et felleslån.

Man har anledning til å innfri sin andel på lånet hhv i mai og november.

Ønsker man å innfri i mai må du gi beskjed til forretningsfører før den 15.04. Ønsker du

å innfri i november må dette meldes til forretningsfører beskjed før den 15.10.

Forretningsfører tar kr 1 500 i administrasjonsgebyr fra den som ønsker å innfri sin andel

Selv om man har løst inn sin andel av lånet, er man ovenfor banken likevel ansvarlig for sin andel etter sameiebrøken.

## Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Forskuddstrekk		2 300
Skyldig arbeidsgiveravgift		981
Påløpt arb.giver.avg. avs. feriepenger	864	1 263
Depositum Ladepunkt EI-bil	26 974	35 461
Skyldig feriepenges	6 133	8 962
Feilutbetalt lån /tilb.bet. jan.23	1 451 941	
<b>Sum</b>	<b>1 485 912</b>	<b>48 967</b>



**Note 15 Disponible midler**

	<b>Regnskap 2022</b>
A. Disponible midler 01.01	473 012
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	-2 321 115
Opptak langsiktig gjeld	4 000 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1 034 327
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 117 570</b>
Årets endringer disponible midler	644 558
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	2 957 190
- Kortsiktig gjeld	1 839 620
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 117 570</b>