



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 875 540
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		510 760	507 652
Sum inntekter		510 760	507 652
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	22 820
Annen driftskostnad		477 874	1 008 352
Sum kostnader		523 514	1 031 172
Driftsresultat		-12 754	-523 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 161	7 568
Sum finansinntekter		8 161	7 568
Annen finanskostnad		51 358	30 798
Sum finanskostnader		51 358	30 798
Netto finans		-43 197	-23 230
Resultat før skattekostnad		-55 951	-546 750
Årsresultat		-55 951	-546 750
Totalresultat		-55 951	-546 750
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-55 951	-546 750
Sum overføringer og disponeringer		-55 951	-546 750



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 609 757	1 609 757
Sum varige driftsmidler		1 609 757	1 609 757
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 609 757	1 609 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		18 600	31 960
Sum fordringer		18 600	31 960
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		102 555	158 462
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 555	158 462
Sum omløpsmidler		121 155	190 421
SUM EIENDELER		1 730 912	1 800 178

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		166 016	110 064
Sum opptjent egenkapital		-166 016	-110 064
Sum egenkapital		-165 216	-109 264
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		948 005	968 796
Øvrig langsiktig gjeld		894 841	894 841
Sum annen langsiktig gjeld		1 842 846	1 863 637
Sum langsiktig gjeld		1 842 846	1 863 637
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 673	237
Leverandørgjeld		6 673	5 633
Skyldige offentlige avgifter		4 935	4 935
Annen kortsiktig gjeld		35 001	35 001
Sum kortsiktig gjeld		53 282	45 805
Sum gjeld		1 896 128	1 909 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 730 912	1 800 178



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371392

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 875 540
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 955 875 540
BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		510 760	507 652
Sum inntekter		510 760	507 652
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	22 820
Annen driftskostnad		477 874	1 008 352
Sum kostnader		523 514	1 031 172
Driftsresultat		-12 754	-523 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 161	7 568
Sum finansinntekter		8 161	7 568
Annen finanskostnad		51 358	30 798
Sum finanskostnader		51 358	30 798
Netto finans		-43 197	-23 230
Resultat før skattekostnad		-55 951	-546 750
Årsresultat		-55 951	-546 750
Totalresultat		-55 951	-546 750
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-55 951	-546 750
Sum overføringer og disponeringer		-55 951	-546 750



Organisasjonsnr: 955 875 540
BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 609 757	1 609 757
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 609 757	1 609 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		18 600	31 960
Sum fordringer		18 600	31 960
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 555	158 462
Sum omløpsmidler		121 155	190 421
SUM EIENDELER		1 730 912	1 800 178
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		166 016	110 064



Sum opptjent egenkapital	-166 016	-110 064
Sum egenkapital	-165 216	-109 264
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	948 005	968 796
Øvrig langsiktig gjeld	894 841	894 841
Sum annen langsiktig gjeld	1 842 846	1 863 637
Sum langsiktig gjeld	1 842 846	1 863 637
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 673	237
Leverandørgjeld	6 673	5 633
Skyldige offentlige avgifter	4 935	4 935
Annen kortsiktig gjeld	35 001	35 001
Sum kortsiktig gjeld	53 282	45 805
Sum gjeld	1 896 128	1 909 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 730 912	1 800 178



Organisasjonsnr: 955 875 540
BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6459

Borettslaget Steenstrupgate 21



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Steenstrupsgate 21

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:

7. april 2024 kl. 12:00, Steenstrups gate 21, 1.etg.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Vedlikehold 2024
8. Sommerfest 2024!
9. Vårdugnad 2024
10. Oppbevaringsbokser for trillevogner
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Steenstrupsgate 21



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styreleder Ingar leder møtet

Forslag til vedtak
Ingar er valgt.

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 og protokollvitner velges i generalforsamlingen.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport Styrommet-9bba63d4-eb94-4a6b-8f2a-c0404ca6c307.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-

Styrets innstilling
Samme som i 2023

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Vedlikehold 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøte vedtar prioriteringsliste 2024

Styrets innstilling
Oppgang og inngangsdør samt callinganlegg

Forslag til vedtak
Oppgang og inngangsdør samt callinganlegg

Sak 8

Sommerfest 2024!

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgårdsfest fordi det alltid er så hyggelig

Styrets innstilling
Kari Mette Hole kommer med forslag til datoer - årsmøtet vedtar

Forslag til vedtak
KMH

Sak 9

Vårdugnad 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dugnad asap

Styrets innstilling
Vi setter dato

Forslag til vedtak
Nå ila april



Sak 10

Oppbevaringsbokser for trillevogner

Forslag fremmet av:

Andreas Bøen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved familieførøkelse

Styrets innstilling

Årsmøte bes vurdere innkommne pris fra leverandør (pristilbudet legges frem på Årsmøtet)

Forslag til vedtak

Årsmøte gir Styret fullmakt til innkjøp av oppbevaringsbokser for trillevogner

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingar Ulltveit-Moe

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Mette Hole
- Therese Skjennum

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Iklaque Khan



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingar Rostvåg Ulltveit Moe	Steenstrups Gate 21
Nestleder	Therese Skjennum	Steenstrups Gate 21
Styremedlem	Kari Mette Hole	Steenstrups Gate 21

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Steenstrupsgate 21

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Borettslaget Steenstrupsgate 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955875540, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 410

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Steenstrupsgate 21 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.



Styrets arbeid 2023-24:

Årsmøte 2023 ble avholdt 22.april

Antallet styremøter i inneværende periode: 7 – Styret har ukentlig elektronisk dialog

Vi har arrangert dugnad (noen sammen med Lillefoss Velforening): 26.april, 10.september og 12.november 2023

Allmøte i Borettslaget: 29.juni og 12.september

Sommerfest: 3.juni

Julebord: 24.november

Styret har hatt befaringer med Christiania Fasade og fått tilbud på ny fasade Steenstrupsgate 21 – dette tilbudet ble avslått grunnet pris (NOK 1,8 millioner) samt at to eksterne håndverkere – Jørn Bjerlely i firma Tømrermester Jan H. Norbeck Entreprenørforretning AS og arkitekt Ulf Teigen – uavhenig av hverandre mente fasaden var strøken og ikke trengte fullstendig rehabilitering.

Christiania Fasade har også gjort noe vedlikeholdsarbeid på siden av taket, veggen ut mot nr 19 for å tette murpuss som holdt på å falle ned.

Styret har hatt befaring av navnte Ulf Teigen fra Murbyen for å se på tak, piper og nevnte fasade. Teigen mente taket og pipene tåler rundt en syv år til før de må rehabiliteres og gav sin støtte til Styrets plan om å ta taket ila de neste 5 år.

Styret fikk endelig bekreftet av Brann- og redningsetaten at brannvernet påbegynte av det forrige styret under Pandemien var godkjent! Pålegget blir gitt av kommunen i 2020 og er nå ferdigstilt. Endelig bekreftelse kom 22.september.

Styret har innhentet tre tilbud på forsikringer til Borettslaget, men har ikke valgt å gå videre med noen av disse ettersom prisene ikke var bedre.

Styret har hatt email, telefon og fysisk møte – 12.september - med Byantikvaren Oslo vedr vår rødliste status. Vi har søknad inne på rehabilitering av oppgang, og avventer svar på denne. Styret ønsker å søke hvert år om midler (søknadsprosess hver november). I forbindelse med søknaden til Byantikvaren hadde vi tre befaringer fra tre selskaper med tre tilbud til renovering av trappeoppgang den 18.oktober

Styret har i to omganger hatt to forskjellige firmaer - Tømrermester Jan H. Norbeck Entreprenørforretning AS og Tømrermester Kenneth Werner - for å gjøre vedlikeholdsarbeid på inngangsdøren i 1.etg.

Styret ønsker kommende periode å prioritere

- ny inngangsdør
- maling av oppgang
- nytt callinganlegg



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) er kr 67 873 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 64 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Steenstrupsgate 21.

Lån

Borettslaget Steenstrupsgate 21 har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Borettslaget Steenstrupsgate 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Steenstrupsgate 21 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 55 951. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 borettslaget samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





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.

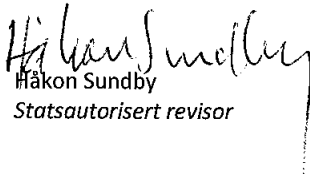
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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. 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 26. februar 2024
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21 ORG.NR. 955 875 540, KUNDENR. 6459

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		144 616	8 235	144 616	67 873
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-55 951	-546 750	9 350	-80 900
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	992 919	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-20 791	-309 788	-24 000	-19 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-76 742	136 381	-14 650	-99 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		67 873	144 616	129 966	-32 027

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	121 155	190 421
Kortsiktig gjeld	-53 282	-45 805
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	67 873	144 616



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 448 782	1 448 782
Tomt		160 975	160 975
SUM ANLEGGSMIDLER		1 609 757	1 609 757
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		87	54
Forskuddsbetalte kostnader		18 514	31 906
Driftskonto OBOS-banken		102 555	158 462
SUM OMLØPSMIDLER		121 155	190 421
SUM EIENDELER		1 730 912	1 800 178
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	13	-166 016	-110 064
SUM EGENKAPITAL		-165 216	-109 264
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	948 005	968 796
Borettsinnskudd	15	894 841	894 841
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 842 846	1 863 637
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1	1
Leverandørgjeld		6 673	5 633
Skyldige offentlige avgifter	16	4 935	4 935
Påløpte renter		5 036	237
Påløpte avdrag		1 637	0
Annen kortsiktig gjeld	17	35 000	35 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		53 282	45 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 730 912	1 800 178
Pantstillelse	18	1 889 841	1 889 841
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024

Styret i Borettslaget Steenstrupsgate 21

Ingar Rostvåg Ulltveit Moe

Kari Mette Hole

Therese Skjennum

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	502 320
Eiendomsskatt	8 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	510 760

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 155.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Teigen Arkitekter AS, tilstand tak og piper	-13 500
SUM KONSULENTHONORAR	-13 500

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-71 506
Drift/vedlikehold VVS	-7 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 997
Kostnader dugnader	-1 621
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-88 624

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 442
Vann- og avløpsavgift	-54 054
Feieavgift	-1 020
Renovasjonsavgift	-41 368
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-104 884

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-20 639
Andre fremmede tjenester	-127
Andre kontorkostnader	-3 053
Kontingenter	-2 258
Bank- og kortgebyr	-2 184
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-28 261

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	576
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	158
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 427
SUM FINANSINTEKTER	8 161

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 358
SUM FINANSKOSTNADER	-51 358

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	1 609 757
Tomt utskilt i 2016	-160 975
SUM BYGNINGER	1 448 782

Tomten ble kjøpt i 1983

Gnr.228/bnr.410

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-992 919
Nedbetalt tidligere	24 123
Nedbetalt i år	20 791
	-948 005
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-948 005

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983 -894 841

SUM BORETTSINNSKUDD -894 841

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -4 935

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -4 935

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Vedtatt ikke utbetalte styrehonorar 2022 -35 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -35 000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 894 841

Pantelån 948 005

Påløpte avdrag 1 637

TOTALT 1 844 483

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger 1 448 782

Tomt 160 975

TOTALT 1 609 757



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.04.24

Selskapsnummer: 6459 Selskapsnavn: Borettslaget Steenstrupsgate 21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.