



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 890 649  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STENSBERGGATA 21  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 22.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 065 889	996 180
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 065 889</b>	<b>996 180</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Annen driftskostnad		932 342	913 865
<b>Sum kostnader</b>		<b>976 382</b>	<b>959 505</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 507</b>	<b>36 675</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 081	16 734
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 081</b>	<b>16 734</b>
Annen finanskostnad		131 434	131 161
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>131 434</b>	<b>131 161</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-113 353</b>	<b>-114 427</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 846</b>	<b>-77 752</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-23 846</b>	<b>-77 752</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-23 846</b>	<b>-77 752</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-23 846</b>	<b>-77 752</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-23 846	-77 752
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-23 846</b>	<b>-77 752</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Andre fordringer		82 939	109 482
Sum fordringer		82 939	109 482
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		289 476	50 193
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 476	50 193
Sum omløpsmidler		372 415	159 675
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>372 415</b>	<b>159 675</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 307 956	3 284 110
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 307 956</b>	<b>-3 284 110</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 307 956</b>	<b>-3 284 110</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 622 000	3 372 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 622 000</b>	<b>3 372 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 622 000</b>	<b>3 372 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 024	794
Leverandørgjeld		27 031	58 732
Annen kortsiktig gjeld		30 316	12 260
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 371</b>	<b>71 786</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 680 371</b>	<b>3 443 786</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>372 415</b>	<b>159 675</b>



## Til seksjonseierne i Sameiet Stensberggata 21

### Velkommen til digitalt årsmøte, 12. april - 20. april 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

### Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

På grunn av gjeldene tiltak ved utsending av innkalling og for å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i sameiet bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

#### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 12.04.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 20.04.2021

#### Hvordan deltar du?

##### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

##### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.04.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 20.04.21

**Selskapsnummer:** 4603 **Selskapsnavn** Sameiet Stensberggaten 21

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Valg av protokollvitner:

Magnus Gundersen velges som protokollvitne.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Fastsettelse av honorarer

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Stensberggata 21 avholdes digitalt, 12. april -20. april  
2021

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av en seksjonseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020 / ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår årsresultatet dekket ved overføring fra egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Foreslått kr. 40 000,-

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Ingen inkomne forslag

15.03.2021

Styret i Sameiet Stensberggata 21

Nicolai Berge Hansen    Magnus Gundersen    Marius Leknes Snekkevåg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Nicolai Berge Hansen	Stensberggata 21
Styremedlem	Magnus Gundersen	Stensberggata 21
Styremedlem	Marius Leknes Snekkevåg	Stensberggata 21

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Stensberggata 21

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Stensberggata 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987890649, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Stensberggata 21

Gårds- og bruksnummer :

217      348

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Stensberggata 21 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det har vært avholdt 3 styremøter i 2020 av nåværende styre. Det har i tillegg vært jevnlig kontakt over e-post, telefon, og noen møter som ikke kan defineres som styremøte. Det har blitt avholdt to dagnader i 2020, og det vil bli avholdt en ny dagnad i april/mai.

Styret har engasjert juridisk bistand i en sak hvor en seksjonseier mener å ha et pengekrav mot sameiet. Saken pågår fremdeles og blir forhåpentligvis snart løst.

Sameiet sin gjeld til OBOS-banken har økt med 250 000 i 2020. Midlene har blitt benyttet til utbedring av elektrisk hovedtavle, installasjon av LED-lamper med sensor i kjeller og gjennomføring av brannverntiltak.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 065 889,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 976 382,-.  
Dette er kr 102 508,- lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 23 846,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 314 044,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 157 000,- til normal drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader



som beregnet for hele 2020.

### **Forsikring**

Budsjettet forsikringspremie for 2021 har økt med ca. kr 22 000,-.

### **Lån**

Sameiet Stensberggata 21 har lån i OBOS-banken.

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

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### **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 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Stensberggata 21

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Stensberggata 21.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som 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.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 58L4M-BPQZ1-MK35W-1Y685-05XX8-3IK1J



**SAMEIET STENSBERGGATA 21**  
**ORG.NR. 987 890 649, KUNDENR. 4603**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnska p 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 065 888	996 180	1 066 000	1 119 000
Andre inntekter	3	1	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 065 889</b>	<b>996 180</b>	<b>1 066 000</b>	<b>1 119 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 040	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-9 538	-18 301	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-74 900	-72 790	-75 000	-77 000
Konsulenthonorar	7	-20 113	-72 156	-5 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-192 263	-120 626	-307 000	-197 000
Forsikringer		-149 466	-129 977	-135 000	-157 000
Kommunale avgifter	9	-214 579	-199 936	-215 250	-218 250
Energi/fyring		-85 762	-111 431	-105 000	-105 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 016	-86 016	-90 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-99 705	-102 632	-92 500	-120 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-976 382</b>	<b>-959 505</b>	<b>-1 078 890</b>	<b>-1 043 890</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>89 507</b>	<b>36 675</b>	<b>-12 890</b>	<b>75 110</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	18 081	16 734	0	0
Finanskostnader	12	-131 434	-131 161	-154 000	-126 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-113 353</b>	<b>-114 427</b>	<b>-154 000</b>	<b>-126 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-23 846</b>	<b>-77 752</b>	<b>-166 890</b>	<b>-59 890</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-23 846	-77 752		

**SAMEIET STENSBERGGATA 21**  
**ORG.NR. 987 890 649, KUNDENR. 4603**



11

Sameiet Stensberggata 21

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		78 664	98 952
Forskuddsbetalte kostnader		4 275	10 530
Driftskonto OBOS-banken		289 476	50 193
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>372 415</b>	<b>159 675</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>372 415</b>	<b>159 675</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-3 307 956	-3 284 110
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 307 956</b>	<b>-3 284 110</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 622 000	3 372 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 622 000</b>	<b>3 372 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 526	12 470
Leverandørgjeld		27 031	58 732
Påløpte renter		1 024	794
Annen kortsiktig gjeld	15	-210	-210
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>58 371</b>	<b>71 786</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>372 415</b>	<b>159 675</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2021

Styret i Sameiet Stensberggata 21

Nicolai Berge Hansen /s/

Magnus Gundersen /s/

Marius Leknes  
Snekkevåg/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 065 888
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 065 888</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	1
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 040</b>

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 2019/2020, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 538.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 127
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-986
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 113</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Gulbrandsen og Olimb AS - bytte av hovedtavle	-100 650
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-100 650</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-21 248
Drift/vedlikehold VVS	-5 157
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 450
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 269
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 195
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 604
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 691
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-192 263</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-102 446
Feieavgift	-221
Renovasjonsavgift	-111 912
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-214 579</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 690
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 250
Driftsmateriell	-329
Vaktmestertjenester	-35 380
Vakthold	-3 464
Renhold ved firmaer	-43 462
Andre fremmede tjenester	-2 520
Kontor- og datarekvisita	-532



Trykksaker	-792
Andre kontorkostnader	-2 437
Porto	-935
Bank- og kortgebyr	-2 913
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-99 705</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	54
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	196
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 831
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 081</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 709
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-116 725
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-131 434</b>

**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**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,30 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017	-3 372 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	3 372 000

OBOS-Banken



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2020	-3 622 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-3 622 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 622 000</b>

## NOTE: 15

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	210
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>210</b>

## Annens informasjon om sameiet

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78459927. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Bærekraft**

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.