



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 513 440  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STENSGATEN 3  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Gitte Iren Brandal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 13.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		497 928	497 973
<b>Sum inntekter</b>		<b>497 928</b>	<b>497 973</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 925	45 925
Annen driftskostnad		444 616	306 881
<b>Sum kostnader</b>		<b>490 541</b>	<b>352 806</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 387</b>	<b>145 167</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 968	8 162
Annen finansinntekt		115	127
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 083</b>	<b>8 289</b>
Annen rentekostnad		27 303	31 545
Annen finanskostnad		209	1 980
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 512</b>	<b>33 525</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-19 451</b>	<b>-25 236</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 042</b>	<b>119 931</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 042</b>	<b>119 931</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 042</b>	<b>119 931</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 042</b>	<b>119 931</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-12 064	119 931
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 064</b>	<b>119 931</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<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		79 834	77 201
Sum fordringer		79 834	77 201
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		90 593	334 969
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		90 593	334 969
Sum omløpsmidler		170 426	412 170
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>170 426</b>	<b>412 170</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<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		-459 667	-327 671
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-459 667</b>	<b>-327 671</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-459 667</b>	<b>-327 671</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		610 646	756 499
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>610 646</b>	<b>756 499</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 066	75 626
Skyldige offentlige avgifter		773	9 114
Annen kortsiktig gjeld		14 608	18 534
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 447</b>	<b>103 273</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>630 093</b>	<b>859 772</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>170 426</b>	<b>532 101</b>



## Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte.

Ordinært årsmøte 15. mai 2018 i Sameiet Stensgaten 3.

Seksjonseier: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer: \_\_\_\_\_

---

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at man instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt han skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

### FULLMAKT

Seksjonseier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....  
(Seksjonseiers underskrift)

.....  
(Dato)





## INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2018

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Stensgaten 3, avholdes tirsdag 15. mai 2018 kl. 19.00, på Cafe Lardoise, Theresesgate 20.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2017**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER**

- A) Styrehonorar, forslag om kr. 20 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

**5. INNKOMNE SAKER**

- A) Brannsikring av verneverdige trapperomsdører (1. til 4.etg) jmf forskrifter (Bla brannsikkert glass og maling, nye hengsler).

Styret har innhentet 3 tilbud:

1) Ny identisk kopi v/P Bjerke AS	151.812	kr inkl. moms pr dør
2) Overhale v/P Bjerke AS	81.190	-----"
3) Overhale v/Trøbevaring AS	35.500	-----"

Det vil i tillegg søkes tilskuddordningen for bevaring av kulturminner i Oslo (frist 1.nov 2018) men ikke klart hvor stort tilskudd vi kan få.

Det antas at en betalingsløsning kan bli at hver enhet betaler ca. 10.000 kr og resten via egenkapital/lån.

Styret innstiller på alternativ 3), samt å søke tilskudd. Arbeidet kan ikke begynne før svar på tilskudd er gitt i tidligst 2019.

Oslo, 13.04.2018  
Styret i Sameiet Stensgaten 3

Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøte med tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsdel på registreringsblanketten.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved ankomst.**



## ÅRSBERETNING FOR 2017

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært sameiermøte den 27.04.2017 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Brana Rosic	2017 (2 år)
Styremedlem:	Leik Røhr-Staff	2017 (2 år)
Styremedlem:	Margareth Roster	2017 (2 år)
Varamedlem:	Erlend Jensen	2017 (2 år)
Varamedlem:	Ragnhild Loen	2017 (2 år)

#### Ansatte:

Sameiet har en deltidsansatt som utfører trappevask.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 14 boligseksjoner.  
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 216 Bruksnr. 177 i Oslo kommune.  
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975513440.

Med seksjon forstås eierandel 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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.  
Sameiets revisor er Grant Thornton.

#### Sameiets lån:

Sameiet har lån i Handelsbanken med lånenummer 8397.71.38313.  
Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde



elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

**Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

**TV og Bredbånd:**

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til GET på [www.get.no](http://www.get.no) eller telefon: 02123.

**Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 56716556.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000.

Sameiet har i 2017 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 8 938 for 2016.

Sameiet har Hussopp Forsikring, avtale nr. 3649009.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

**Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune ved Kemnerkontoret.

**Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

**STYRETS ARBEID**

Leik har deltatt på Sebra sitt kurs i Digitalt Styrearbeid i oktober- anses trolig som aktuelt på sikt.

Høstdugnad vellykket gjennomført med rimelig bra oppslutning.



Okt.:

Fått inn 2 anbud for utbedring av murskade (mot Stensgata 1 og mot bakgården vår, 1.etg.). Valgte rimeligste fra Rasfare.no. Arbeider ferdigstilles nov/des 2018.

Nov:

Utarbeidet og godkjent forbedret og rimeligere avtale med GET, 5 års kontrakt. Innebærer at de med lav, moderat og medium hastighet fra feb. slipper å betale ekstra månedsgebyr. Utarbeidet budsjett for 2018.

Styret har i tillegg hatt fortløpende småmøter for gjennomføring av ovennevnte punkter og annet.

Styret har innmeldt vannskade fra midtleilighet i S3A 4 etg. til leiligheten under.

## **ÅRSREGNSKAPET FOR 2017**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.17 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2017 var totalt kr 497 928. Dette er på linje med budsjett.

Kostnadene i 2017 var totalt kr 490 541. Dette er nesten på linje med budsjett.

Resultatet av driften året 2017 viser et negativt årsresultat på kr 12 064. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2017 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Etter avdrag på lån blir det et negativt resultat på kr 157 917. Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## **BUDSJETT 2018**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2018. Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på uendrede innbetalingene av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 70 460. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### **Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2017.



**Forsikring:**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2018 på 1,9 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune:**

Renovasjonsavgiften økes med 10,4 % i 2018.  
Vann- og avløpsavgiften økes med 5 % i 2018.  
Feieravgiften og tilsynsgebyret reduseres med 6,5 % i 2018.

**Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 13.04.2018

Styret i  
Sameiet Stensgaten 3

Brana Rosic /s/  
Styreleder

Leik Røhr-Staff /s/  
Styremedlem

Margareth Roster /s/  
Styremedlem



Grant Thornton

An instinct for growth™

Til Årsmøtet i Sameiet Stensgaten 3

**Grant Thornton**

**Revisjon AS**

Kirkegata 15

0153 Oslo

Org.nr. 987 632 380

T: +47 22 20 04 00

E: grant@no.gt.com

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Stensgaten 3 sitt årsregnskap som viser et underskudd på NOK 12.064. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 (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.

#### Presisering

Sameiets bokførte egenkapital er per 31.12.2017 negativ. Vi viser til årsberetning og noter for ytterligere omtale av egenkapitalen. Forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets beretning for regnskapsåret 2017 men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig

Grant Thornton Revisjon AS is a member of Grant Thornton International Ltd (GTIL)  
GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered independently by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

[www.grantthornton.no](http://www.grantthornton.no)



**Grant Thornton**

An instinct for growth™

informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret og er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 lov, forskrift og god regnskapsskikk 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.

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

- identifiserer og anslår 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



**Grant Thornton**

An instinct for growth™

modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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.

#### **Uttalelse om øvrige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25.04.18

Grant Thornton Revisjon AS

Frode Andersen

Statsautorisert revisor





---

**Årsoppgjør rapport**

---

**SAMEIET STENSGATEN 3**

**2017**

---

SAMEIET STENSGATEN 3 Org.nr. 975513440

---



**SAMEIET STENSGATEN 3**

**Resultatregnskap 2017**

	Note	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016
<b>Inntekter:</b>				
Fellesutgifter		465 048	465 048	465 048
Vedlikeholdsinntekter		32 880	32 880	32 880
Andre inntekter		0	0	45
<b>Sum inntekter</b>		<b>497 928</b>	<b>497 928</b>	<b>497 973</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	1	45 925	38 262	45 925
Driftskostnader	2	164 900	179 667	176 124
Vedlikeholdskostnader	3	168 132	116 000	5 545
Honorarer	4	38 965	37 750	40 725
Forsikringer	5	58 867	78 500	75 256
Andre kostnader	6	13 752	12 050	9 230
<b>Sum kostnader</b>		<b>490 541</b>	<b>462 229</b>	<b>352 806</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 387</b>	<b>35 699</b>	<b>145 167</b>
Finansinntekter		8 572	5 000	8 289
Finanskostnader		28 023	30 186	33 525
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	7	<b>-19 451</b>	<b>-25 186</b>	<b>-25 236</b>
<b>Resultat</b>		<b>-12 064</b>	<b>10 513</b>	<b>119 931</b>



**SAMEIET STENSGATEN 3**

**Balanse**

	Note	2017	2016
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	8	79 834	77 201
Bank	9	90 593	334 969
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>170 426</b>	<b>412 170</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>170 426</b>	<b>412 170</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		-459 667	-327 671
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-459 667</b>	<b>-327 671</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Lån		610 646	756 499
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11</b>	<b>610 646</b>	<b>756 499</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		4 066	75 626
Forskuddstrekk		-500	5 620
Skyldige offentlige avgifter		1 273	3 494
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 029	9 087
Påløpte kostnader		11 074	9 313
Annen kortsiktig gjeld		505	134
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 447</b>	<b>103 273</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>170 426</b>	<b>532 101</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		170 426	412 170
Kortsiktig gjeld		19 447	103 273
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>150 979</b>	<b>308 897</b>

OSLO, 13.04.2018  
Styret for SAMEIET STENSGATEN 3

Brana Rosic /s/  
Styrelider

Margareth Toflen Roster /s/  
Styremedlem

Leik Røhr-Staff /s/  
Styremedlem



## Noter til regnskapet

Regnskapet for 2017 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Fellessutgiftene er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

## INNLEDNING

Sameiet består av 14 boligseksjoner.

### Note 1 Lønnskostnader

Arb.giv. avg.avs. feriepenger	317
Arbeidsgiveravgift	5 358
Feriepenger	2 250
Godtgj. til styre	20 000
Lønn ansatte	18 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>45 925</b>

### Note 2 Driftskostnader

Brannvernanlegg	6 504
Kabel-TV og bredbånd	67 958
Renovasjon, vann, avløp mv.	92 762
Strøm og nettleie	-2 324
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>164 900</b>



## Note 3 Vedlikeholdskostnader

Elektrisk anlegg	88 132
Rep./vedlikehold bygninger	75 000
Sanitæranlegg	5 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>168 132</b>

## Note 4 Honorarer

Div.honorarer	5 219
Regnskapshonorar	25 996
Revisjonshonorar	7 750
<b>Sum honorarer</b>	<b>38 965</b>

Sebra Forvaltning er forretningsfører for samsiet.  
Revisor for sameiet er Grant Thornton.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

## Note 5 Forsikring

Forsikringspremier	77 492
Forsikringsskadeoppgjør	-18 625
<b>Sum forsikring</b>	<b>58 867</b>

Sameiet er forsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 56716556.  
Sameiet fikk i 2017 utbetalt kundeutbytte på kr 8 938 (for året 2016) fra Gjensidige Forsikring.  
Sameiet har Hussøpp forsikring, avtale nr. 3649009.

## Note 6 Andre kostnader

Bank og kortgebyrer	3 608
Diverse kostnader	3 869
Kontigentter	950
Porto, kopiering og	3 651
Sameiermøte	1 675
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>13 752</b>

## Note 7 Finansinntekter/finanskostnader

Renteinntekter fra bankkonti	115
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 938
Andre renteinntekter	30
Bankomkostninger lån	-720
Renter på lån	-27 303
Renter på forsinket betaling av faktura	-511
<b>Sum finansinntekter/finanskostnader</b>	<b>-19 451</b>



## Note 8 Periodiserte kostnader

Forsikring t.o.m. september	9 630
Kabel TV og bredbånd 2018	70 204
<b>Sum periodiserte kostnader</b>	<b>79 834</b>

## Note 9 Bankinnskudd

Balkongutbygging	6 064
Driftskonto 8397.05.01390	81 991
Høyrentekonto 8397.10.01227	2 527
Skattetrekkkonto *bundne midler	11
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>90 593</b>

## Note 10 Egenkapital

	01.01.2017	Bevegelse	31.12.2017
Egenkapital	-327 671	-131 995	-459 667
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-327 671</b>	<b>-131 995</b>	<b>-459 667</b>

\*Sameiet hadde et negativt årsresultat for 2017 på kr 12 064. Den øvrige bevegelsen i egenkapitalen er en korleksjon fra fjorårets balanse, og påvirker således ikke regnskapet eller balansen ytterligere.

## Note 11 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.38313 i Handelsbanken.  
Annuitetslån med løpetid på 12 år og 2 mnd.

Lånesaldo pr. 31.12.17:	610 646
Effektiv rente pr. 31.12.17:	4,95 %
Avdrag i 2017:	145 853*

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 471 343.

\*3/7-17 ble det gjennomført en ekstra nedbetaling på lånet med kr. 100 000.



**SAMEIET STENSGATEN 3**

**Budsjett 2018**

	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2017
<b>Inntekter:</b>			
Fellessutgifter	465 048	465 048	465 048
Vedlikeholdsinntekter	32 880	32 880	32 880
<b>Sum inntekter</b>	<b>497 928</b>	<b>497 928</b>	<b>497 928</b>
<b>Kostnader:</b>			
Lønnskostnader	38 262	45 925	38 262
Driftskostnader	186 286	164 900	179 667
Vedlikeholdskostnader	53 350	168 132	116 000
Honorarer	38 400	38 965	37 750
Forsikringer	76 000	58 867	78 500
Andre kostnader	11 800	13 752	12 050
<b>Sum kostnader</b>	<b>404 098</b>	<b>490 541</b>	<b>462 229</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>93 830</b>	<b>7 387</b>	<b>35 699</b>
Finansinntekter	5 000	8 572	5 000
Finanskostnader	28 370	28 023	30 186
<b>Sum finansiinnt.- og kostnader</b>	<b>-23 370</b>	<b>-19 451</b>	<b>-25 186</b>
<b>Resultat</b>	<b>70 460</b>	<b>-12 064</b>	<b>10 513</b>
Avdrag	44 429	145 853	42 401
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>26 031</b>	<b>-157 917</b>	<b>-31 888</b>



