



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Arild Alfredsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 193 692	1 375 002
Sum inntekter		2 193 691	1 375 002
Kostnader			
Lønnskostnad	3	136 920	96 985
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	1 284 469	1 177 113
Sum kostnader		1 421 389	1 274 097
Driftsresultat		772 302	100 905
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 964	1 271
Sum finansinntekter		23 964	1 271
Annen rentekostnad		348 410	7 630
Sum finanskostnader		348 410	7 630
Netto finans		324 446	6 358
Ordinært resultat før skattekostnad		447 857	94 545
Ordinært resultat etter skattekostnad		447 857	94 545
Årsresultat		447 856	94 547
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		447 856	94 547
Sum overføringer og disponeringer		447 856	94 547



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	9 911 693	337 917
Sum varige driftsmidler		9 911 693	337 917
Sum anleggsmidler		9 911 693	337 917
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		464 907	668
Andre fordringer	12	158 174	129 186
Sum fordringer		623 081	129 854
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 020 987	401 009
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 020 987	401 009
Sum omløpsmidler		1 644 068	530 862
SUM EIENDELER		11 555 761	868 780
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		902 527	454 671
Sum opptjent egenkapital		902 527	454 671



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	13	902 527	454 671
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	9 727 289	209 718
Sum annen langsiktig gjeld		9 727 289	209 718
Sum langsiktig gjeld		9 727 289	209 718
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		134 199	199 290
Annen kortsiktig gjeld	15	791 746	5 101
Sum kortsiktig gjeld		925 945	204 391
Sum gjeld		10 653 234	414 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 555 761	868 780



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475310

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Arild Alfredsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 996 430 472
SAMEIET ST. STEFAN KVARTALET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 193 692	1 375 002
Sum inntekter		2 193 691	1 375 002
Kostnader			
Lønnskostnad	3	136 920	96 985
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 284 469	1 177 113
Sum kostnader		1 421 389	1 274 097
Driftsresultat		772 302	100 905
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 964	1 271
Sum finansinntekter		23 964	1 271
Annen rentekostnad		348 410	7 630
Sum finanskostnader		348 410	7 630
Netto finans		324 446	6 358
Ordinært resultat før skattekostnad		447 857	94 545
Ordinært resultat etter skattekostnad		447 857	94 545
Årsresultat		447 856	94 547
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		447 856	94 547
Sum overføringer og disponeringer		447 856	94 547



Organisasjonsnr: 996 430 472
SAMEIET ST. STEFAN KVARTALET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner

og lignende

4

9 911 693

337 917

Sum varige driftsmidler

9 911 693

337 917

Sum anleggsmidler

9 911 693

337 917

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

464 907

668

Andre fordringer

12

158 174

129 186

Sum fordringer

623 081

129 854

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 020 987

401 009

Sum bankinnskudd,

1 020 987

401 009

kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

1 644 068

530 862

SUM EIENDELER

11 555 761

868 780

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

902 527

454 671

Sum opptjent egenkapital

902 527

454 671

Sum egenkapital

13

902 527

454 671

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

14

9 727 289

209 718



Sum annen langsiktig gjeld		9 727 289	209 718
Sum langsiktig gjeld		9 727 289	209 718
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		134 199	199 290
Annen kortsiktig gjeld	15	791 746	5 101
Sum kortsiktig gjeld		925 945	204 391
Sum gjeld		10 653 234	414 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 555 761	868 780



Organisasjonsnr: 996 430 472
SAMEIET ST. STEFAN KVARTALET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	326 472	610 124
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	447 856	94 547
Kjøp / salg anleggsmidler	-9 573 776	-337 917
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	9 517 571	-40 282
B. Endring arbeidskapital	391 652	-283 652
C. Arbeidskapital	718 123	326 472
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Fakturakrav boligselskaper	443 491	668
Restansekonto	21 416	0
Mellomregning finansieringsforetak	64 178	0
Åpne poster	38 905	0
Forskuttering forsikringssaker	0	79 312
Andre kortsiktige fordringer	510	1 234
Forskuddsbetalte forsikr.premie	49 524	43 826
Andre forskuddsbet. kostnader	5 057	4 814
Driftskonto	1 020 987	401 009
Leverandører	-134 199	-199 290
Påløpne renter langsiktig gjeld	-2 720	-38
Andre påløpte kostnader	0	-5 063
Annen kortsiktig gjeld	-789 026	0
Arbeidskapital	718 123	326 472

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

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 166 050	1 375 002	2 064 765	2 377 211
Sum leieinntekt		2 166 050	1 375 002	2 064 765	2 377 211
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	27 642	0	0	0
Sum annen inntekt		27 642	0	0	0
Sum inntekt		2 193 691	1 375 002	2 064 765	2 377 211
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	11 985	16 920	18 330
Styrehonorar	3	120 000	85 000	120 000	130 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	210 108	172 139	126 000	200 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	269 963	186 730	258 839	269 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	6 180	5 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	2 743	6 453	3 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	9	342 227	361 273	253 621	216 000
Revisjonshonorar		6 719	6 512	6 431	7 200
Forretningsførerhonorar		91 244	87 989	90 272	94 000
Andre honorar	10	21 325	51 329	50 000	23 500
Kontorkostnad		7 336	1 027	2 000	6 188
TV/bredbånd		134 788	129 828	129 828	143 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 308	828	0	0
Kontingenter og gaver		750	800	2 000	2 000
Forsikringer		175 298	156 516	169 755	198 088
Andre kostnader	11	15 035	10 064	15 000	17 000
Sum kostnad		1 421 389	1 274 097	1 249 846	1 334 107
Driftsresultat		772 302	100 905	814 919	1 043 105
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		23 964	1 271	0	0
Rentekostnad		348 410	7 630	301 000	491 250
Netto finansposter		324 446	6 358	301 000	491 250
Årsresultat		447 856	94 547	513 919	551 855
Overført sameiekapital		447 856	94 547	0	0
SUM OVERFØRINGER		447 856	94 547	0	0



Balanse 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	9 911 693	337 917
Sum anleggsmidler		9 911 693	337 917
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 416	0
Kundefordringer		443 491	668
Fordringer skader		0	79 312
Andre kortsiktige fordringer	12	103 593	1 234
Forskuddsbetalte kostnader		54 581	48 640
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 020 987	401 009
Sum omløpsmidler		1 644 068	530 862
SUM EIENDELER		11 555 761	868 780

483 Sameiet St. Stefan Kvartalet Org. nr 996430472



Balanse 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		902 527	454 671
Sum opptjent egenkapital		902 527	454 671
Sum egenkapital	13	902 527	454 671
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	9 727 289	209 718
Sum langsiktig gjeld		9 727 289	209 718
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		134 199	199 290
Påløpne renter		2 720	38
Annen kortsiktig gjeld	15	789 026	5 063
Sum kortsiktig gjeld		925 945	204 391
Sum gjeld		10 653 234	414 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 555 761	868 780

Sted: _____

Dato: _____

Arild Alfredsen
Styreleder_____
Tor Thrane Olsen
Nestleder_____
Else Malmberg
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

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

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

Sameiet består av 31 boligseksjoner og 42 garasjeseksjoner.



Noter årsregnskap 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling bolig

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 691 824	992 808	1 033 617	1 099 949
Sum leieinntekt		1 691 824	992 808	1 033 617	1 099 949
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	16 668	0	0	0
Sum annen inntekt		16 668	0	0	0
Sum inntekt		1 708 492	992 808	1 033 617	1 099 949
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 844	10 787	11 844	12 831
Styrehonorar	3	84 000	76 500	84 000	91 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	97 368	86 069	63 000	50 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	176 856	132 636	158 544	173 400
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	3 938	3 938	4 200	4 060
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	2 743	6 359	2 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	9	289 032	258 748	191 067	159 000
Revisjonshonorar		4 703	4 558	4 781	5 040
Forretningsførerhonorar		63 871	61 592	63 872	65 800
Andre honorar	10	15 325	38 425	42 500	16 750
Kontorkostnad		3 846	1 027	2 000	2 000
TV/bredbånd		134 788	129 828	129 828	143 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		916	745	0	0
Kontingenter og gaver		750	800	2 000	2 000
Forsikringer		122 200	109 107	122 200	138 067
Andre kostnader	11	12 814	8 304	13 000	15 000
Sum kostnad		1 024 994	929 422	894 836	880 948
Driftsresultat		683 498	63 386	138 781	219 001
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 775	1 271	0	0
Rentekostnad		238 283	0	0	0
Netto finansposter		221 508	-1 271	0	0
Årsresultat		461 990	64 657	138 781	219 001
Overført sameiekapital		461 990	64 657	0	0
SUM OVERFØRINGER		461 990	64 657	0	0

483 Sameiet St. Stefan Kvartalet Org. nr. 996430472



Noter årsregnskap 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling garasje

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	474 226	382 194	413 148	509 762
Sum leieinntekt		474 226	382 194	413 148	509 762
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	10 973	0	0	0
Sum annen inntekt		10 973	0	0	0
Sum inntekt		485 199	382 194	413 148	509 762
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	5 076	1 199	5 076	5 499
Styrehonorar	3	36 000	8 500	36 000	39 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	112 739	86 069	63 000	150 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	93 108	54 095	100 295	95 600
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	1 688	1 688	1 980	1 740
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	0	94	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	9	53 195	102 524	62 554	57 000
Revisjonshonorar		2 016	1 954	1 650	2 160
Forretningsførerhonorar		27 373	26 397	26 400	28 200
Andre honorar	10	6 000	12 904	7 500	6 750
Kontorkostnad		3 490	0	0	4 188
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		392	83	0	0
Forsikringer		53 098	47 409	47 555	60 021
Andre kostnader	11	2 220	1 760	2 000	2 000
Sum kostnad		396 395	344 674	355 010	453 158
Driftsresultat		88 804	37 520	58 138	56 604
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		7 189	0	0	0
Rentekostnad		110 127	7 630	7 000	7 750
Netto finansposter		102 937	7 630	7 000	7 750
Årsresultat		-14 134	29 890	51 138	48 854
Overført sameiekapital		-14 134	29 890	0	0
SUM OVERFØRINGER		-14 134	29 890	0	0

483 Sameiet St. Stefan Kvartalet Org. nr. 996430472



Noter årsregnskap 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 033 644	992 808
3609 Leie parkering	338 208	325 200
3618 Strøm el-billading	87 218	9 234
3650 Innkrevde felleskostn. renter	355 090	7 440
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	351 890	40 320
Sum	2 166 050	1 375 002

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	27 642	0
Sum	27 642	0

Kto. 3990 Inntektsføring av tidligere kostnadsført juridisk bistand, da denne kostnad hører til prosjekt brannsikring.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	11 985
5330 Styrehonorar	120 000	85 000
Sum	136 920	96 985

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Brannsikring-Bolig	Brannsikring-Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	6 244 367	3 667 326
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 244 367	3 667 326
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 244 367	3 667 326
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :	15	15



Noter årsregnskap 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	210 108	172 139
Sum	210 108	172 139

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmesterjeneste	156 408	112 561
6341 Brannalarm	4 814	4 541
6360 Annet renhold	27 313	0
6361 Fast renhold	62 339	56 643
6364 Matteleie	13 735	11 556
6390 Andre driftskostnader	1 790	0
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	3 564	1 429
Sum	269 963	186 730

Kto. 6360 Kostnader til garasjevask.

Kto. 6390 Kostnader til serviceavtale kameraovervåking.

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	5 625	5 625

Kto. 6420 Lisens Bevar HMS.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	399	1 776
6540 Inventar	1 944	1 836
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 538
6552 Driftsmateriell	400	1 303
Sum	2 743	6 453

Kto. 6540 Kostnader til innkjøp matter og lyslenke til juletre.



Noter årsregnskap 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	0	47 415
6603 Vedlikehold elektro	19 743	6 869
6611 Vedlikehold heiser	101 280	87 630
6613 Vedlikehold grønntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	32 344
6617 Vedlikehold brannvernustyr	35 272	61 441
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	1 216	0
6642 Snekkerarbeid	157 295	86 743
6648 Vedlikehold dører og porter	27 422	28 831
Sum	342 227	361 273

Kto. 6603 Kostnader til reparasjon lys gang, feilsøk utelys og lyspærer.
Kto. 6611 Kostnader til serviceavtale, periodisk kontroll, byttet batteri i cube og byttet lys i heisstol.
Kto. 6617 Kostnader til serviceavtale og nøkkelboksservice.
Kto. 6642 Kostnader til utbedring terrasse rekkverk.
Kto. 6648 Serviceavtale og vedlikehold av porter.

Note 10 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 950	6 438
6720 Juridisk honorar	0	27 642
6730 Teknisk honorar	3 375	17 250
Sum	21 325	51 329

Kto. 6714 Tilleggsavtale; Avdelingsregnskap, lønn- og godtgjørelse og viderefakturering.
Kto. 6730 Kostnader til befaring av takstmann.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	4 488	7 516
7720 Årsmøte	8 592	0
7770 Betalingskostnader	1 089	1 090
7773 Omkostninger innkreving	865	711
7790 Andre kostnader	0	746
Sum	15 035	10 064

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



Noter årsregnskap 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	64 178	0
1560 Åpne poster	38 905	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	510	1 234
Sum	103 593	1 234

Kto. 1560 Tilgode for el-bil strøm perioden 01.07-31.12.2022.



Noter årsregnskap 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets inn/ utbetalinger	-87 013	-14 134	-101 147
Årets resultat	541 684	461 990	1 003 674
Sum opptjent egenkapital	454 671	447 856	902 527
Sum egenkapital	454 671	447 856	902 527

Egenkapital pr. 31.12.2021 avd. Bolig er kr 1 003 674 - overskudd år 2022 kr 461 990,-.

Egenkapital pr. 31.12.2021 avd. Garasje er negativ med kr 101 147 - underskudd år 2022 kr 14 134,-.



Noter årsregnskap 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:			Ladeinfrastruktur
Lånenummer:	16366427604	16365089322	16362969682
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2020
Rentesats:	5.10 %	5.35 %	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.10.2042	25.11.2022	30.09.2026
Opprinnelig lånebeløp:	9 581 500	9 000 000	250 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	209 718
Avdrag i perioden:	23 197	9 000 000	40 732
Opptak i perioden:	9 581 500	9 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	9 558 303	0	168 986
Saldo 5 år frem i tid:	8 005 870	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362969682	40	4 225	169 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366427604	1	1 072 360	1 072 360
	1	357 453	357 453
	2	293 112	586 224
	2	269 282	538 564
	3	262 132	786 396
	2	250 217	500 434
	2	245 451	490 902
	2	243 068	486 136
	1	238 302	238 302
	2	216 855	433 710
	3	212 089	636 267
	3	207 323	621 969
	1	193 025	193 025
	1	178 727	178 727
	2	176 344	352 688
	1	142 981	142 981
	1	140 598	140 598
	1	135 832	135 832
	1	128 683	128 683
	1	107 236	107 236
	40	35 745	1 429 800

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

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



Noter årsregnskap 2022 Sameiet St. Stefan Kvartalet

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2980 Andre påløpte kostnader	0	5 063
2990 Annen kortsiktig gjeld	789 026	0
Sum	789 026	5 063

Kto. 2990 Kortsiktig lån seksjonseier.



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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet St. Stefan Kvartalet

Styreleder	Arild Alfredsen (sign.)	03.04.2023
Styremedlem	Else Malmberg (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Tor Thrane Olsen (sign.)	28.02.2023



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet St. Stefan Kvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet St. Stefan Kvartalets årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



Uavhengig revisors beretning - Sameiet St. Stefan Kvartalet

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

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

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

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

Sandefjord, 12. april 2023
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor