



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 434 238
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 19.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		629 530	585 144
Sum inntekter		629 530	585 144
Kostnader			
Lønnskostnad		36 170	34 915
Annen driftskostnad		542 304	520 569
Sum kostnader		578 474	555 484
Driftsresultat		51 056	29 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 583	541
Sum finansinntekter		4 583	541
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		4 583	541
Resultat før skattekostnad		55 639	30 201
Årsresultat		55 639	30 201
Totalresultat		55 639	30 201
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		55 639	30 201
Sum overføringer og disponeringer		55 639	30 201



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		30 100 000	30 100 000
Sum varige driftsmidler		30 100 000	30 100 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		10 629	4 044
Sum finansielle anleggsmidler		10 629	4 044
Sum anleggsmidler		30 110 629	30 104 044
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 639	24 807
Sum fordringer		58 639	24 807
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		197 141	184 446
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		197 141	184 446
Sum omløpsmidler		255 780	209 252
SUM EIENDELER		30 366 409	30 313 296

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 265 586	20 209 947
Sum opptjent egenkapital		20 265 586	20 209 947
Sum egenkapital		20 267 086	20 211 447
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		10 088 953	10 082 521
Sum annen langsiktig gjeld		10 088 953	10 082 521
Sum langsiktig gjeld		10 088 953	10 082 521
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 370	19 328
Sum kortsiktig gjeld		10 370	19 328
Sum gjeld		10 099 323	10 101 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 366 409	30 313 296



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371458

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 434 238
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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: 982 434 238
NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		629 530	585 144
Sum inntekter		629 530	585 144
Kostnader			
Lønnskostnad		36 170	34 915
Annen driftskostnad		542 304	520 569
Sum kostnader		578 474	555 484
Driftsresultat		51 056	29 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 583	541
Sum finansinntekter		4 583	541
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		4 583	541
Resultat før skattekostnad		55 639	30 201
Årsresultat		55 639	30 201
Totalresultat		55 639	30 201
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		55 639	30 201
Sum overføringer og disponeringer		55 639	30 201



Organisasjonsnr: 982 434 238
NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		30 100 000	30 100 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		10 629	4 044
Sum anleggsmidler		30 110 629	30 104 044
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		58 639	24 807
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		197 141	184 446
Sum omløpsmidler		255 780	209 252
SUM EIENDELER		30 366 409	30 313 296
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	20 265 586	20 209 947
Sum opptjent egenkapital	20 265 586	20 209 947
Sum egenkapital	20 267 086	20 211 447
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	10 088 953	10 082 521
Sum annen langsiktig gjeld	10 088 953	10 082 521
Sum langsiktig gjeld	10 088 953	10 082 521
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	10 370	19 328
Sum kortsiktig gjeld	10 370	19 328
Sum gjeld	10 099 323	10 101 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	30 366 409	30 313 296



Organisasjonsnr: 982 434 238
NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

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. 607

Nedre Steensgaarden Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nedre Steensgaarden Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. april kl. 10:00 og lukker 18. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/607>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Steensgaarden Borettslag



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.

Forslag til vedtak
Tom Stillesby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Eli Moen og Sara Barhom er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 1 år samt 1 varamedlem for 1 år. Styreleder Tom Stillesby og styremedlem Eli Moen er ikke på valg, da de ble valgt for 2 år i 2023.

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Styremedlem - Sara Barhom, leilighet 5002

Varamedlem - gjenvalg av Knut Wahlstrøm

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sara Barhom

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Wahlstrøm



Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tom Stillesby

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Eli Moen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Ralph Stillesby	Stensgata 30
Styremedlem	Maria Holth	Stensgata 30
Styremedlem	Lisa Tennevoll Jensen	Stensgata 30
Styremedlem	Eli Moen	Stensgata 30
Varamedlem	Lisbeth Medbøe Risnes	Stensgata 30
Varamedlem	Knut Wahlstrøm	Stensgata 30

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Tom Ralph Stillesby	Stensgata 30

Valgkomiteen

Maria Holth	Stensgata 30
-------------	--------------

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 Nedre Steensgaarden Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Nedre Steensgaarden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982434238, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

216 198

Første innflytting skjedde i 2002. Tomten ble kjøpt i 2002.

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.

Nedre Steensgaarden Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid 2023 – 2024

Perioden juni 2023 – februar 2024

- Det har blitt avholdt 5 styremøter i denne perioden og 1 ekstraordinær digital generalforsamling. De viktigste sakene som ble behandlet var:
 - Felling av trær i bakgården. Det resulterte i en ekstraordinær generalforsamling. Forslaget om å felle trærne ble nedstemt.
 - Fuktighet i kjellerboder og bytte av takvindu (se vedlikeholdsprosjekter)
 - Ny avtale for TV/Internett fra Telia.
 - Utleie av leiligheter
- Vedlikeholdsprosjekter
 - 1 takvindu i leilighet nr 6001 ble skiftet p.g.a. råte i treverket.
 - P.g.a. vanninntrenging i en kjellerbod innerst i garasjen ble det kjøpt inn en avfukter
 - Det ble påmontert en forlengelse av et nedløpsrør i bakgården for å lede vannet vekk fra veggen
 - Alle avløp fra alle leiligheter ble trykkspylt av et eksternt firma.
 - Ventilasjonsviften utenfor kjellerboden til leilighet 2002 har blitt skiftet da det var oppstått kondensvann i rørene pga at kaldluft pumpes inn.
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
 - En ny avtale for TV/Internett fra Telia vil bli aktivisert 1. april 2024. Alle får 100 mbit internetthastighet og oppgradert TV dekoder. Denne vil spare BRL 10.000 kr pr. år sammenlignet med nåværende avtale
- Det er ikke avholdt dugnad i perioden, dette p.g.a. veldig dårlig oppslutning sist gang dugnad ble avholdt i 2019. Siden da har dugnad ikke blitt avholdt p.g.a. Covid. Styret har til hensikt å arrangere en dugnad våren 2024.
- Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter det neste året.

Det har vært ett ordinært kjøp/salg av leilighet (2001) i denne perioden.

Vårt samarbeid med forretningsfører, Firesafe, heis, vaktmester og renholder har fungert bra.

Årets aktivitet viser igjen at også for de neste årene bør fremtidige styremedlemmer ha nok tid, engasjement og entusiasme til å delta på alle styremøter, arbeidsmøter og andre tidkrevende tiltak i borettslagets regi. Det er også i beboernes egen interesse at man har engasjerte og aktive folk som tar vare på de verdier som er i vårt rolige borettslag.

Vi må minne om at det ikke er tillatt å leie ut eller overlate leiligheter til andre uten søknad og godkjenning av OBOS/Styret. Leiligheter kan kun leies ut for en maksimum periode av 3 år, hvis man har eid og bodd i leiligheten i 1 av de 2 siste årene.

Hvis noen har behov for å låne ut en leilighet til familie/venner for en kort periode må Styret ha informasjon om dette. Styret må til enhver tid ha oversikt over hvem som bor/oppholder seg i leilighetene p.g.a. sikkerhetsmessige årsaker, som f.eks. hvis det skulle oppstå brann.



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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) 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 88 000 til generelt 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 Nedre Steensgaarden Borettslag.

Lån

Nedre Steensgaarden Borettslag har ingen lån.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 % i 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.



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 Nedre Steensgaarden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Steensgaarden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentete 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 20. februar 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Nedre Steensgaarden Borettslag

NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 434 238, KUNDENR. 607

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.	189 924	159 746	189 924	245 410
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	55 639	30 201	47 400	0
Innsk. øremerk. bankkto	-153	-23	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	55 486	30 178	47 400	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	245 410	189 924	237 324	245 410
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	255 780	209 252		
Kortsiktig gjeld	-10 370	-19 328		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	245 410	189 924		



Nedre Steensgaarden Borettslag

NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 434 238, KUNDENR. 607

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	604 196	559 328	591 000	579 000
Andre inntekter	3	25 334	25 816	40 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		629 530	585 144	631 000	604 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 470	-4 315	-4 500	-4 500
Styrehonorar	5	-31 700	-30 600	-31 700	-40 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-6 750	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-35 180	-33 760	-35 000	-40 000
Konsulenthonorar	7	-8 983	-1 320	-2 000	-2 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-66 645	-89 724	-100 000	-88 000
Forsikringer		-45 486	-40 987	-45 000	-50 000
Kommunale avgifter	9	-141 357	-108 096	-128 400	-147 000
Energi/fyring		-28 199	-53 996	-48 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 989	-88 695	-92 000	-98 500
Andre driftskostnader	10	-103 341	-94 241	-88 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-578 474	-555 484	-584 600	-605 000
DRIFTSRESULTAT		51 056	29 660	46 400	-1000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 583	541	1 000	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 583	541	1 000	1 000
ÅRSRESULTAT		55 639	30 201	47 400	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		55 639	30 202		



Nedre Steensgaarden Borettslag

NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 434 238, KUNDENR. 607

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	23 477 000	23 477 000
Tomt		6 623 000	6 623 000
Miljøbankkonto, øremerket		10 629	4 044
SUM ANLEGGSMIDLER		30 110 629	30 104 044
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		58 639	24 807
Driftskonto OBOS-banken		40 876	82 165
Sparekonto OBOS-banken		156 265	102 281
SUM OMLØPSMIDLER		255 780	209 252
SUM EIENDELER		30 366 409	30 313 296
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		20 265 586	20 209 947
SUM EGENKAPITAL		20 267 086	20 211 447
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	10 078 500	10 078 500
Avsetning bomiljøtiltak	14	10 453	4 021
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 088 953	10 082 521
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 370	19 328
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 370	19 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 366 409	30 313 296



Nedre Steensgaarden Borettslag

Pantstillelse	15	10 078 500	10 078 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024

Styret i Nedre Steensgaarden Borettslag

Tom Ralph Stillesby /s/

Maria Holth /s/

Lisa Tennevoll Jensen /s/

Eli Moen /s/



Nedre Steensgaarden Borettslag

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	480 672
Garasjeleie	49 500
Kabel-TV	48 600
Eiendomsskatt	25 424
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	604 196

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Nettinnbetalinger	25 334
SUM ANDRE INNETEKTER	25 334

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 470
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 470

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



Nedre Steensgaarden Borettslag

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 31 700.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 983
SUM KONSULENTHONORAR	-8 983

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 796
Drift/vedlikehold VVS	-26 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 490
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 288
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 488
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 333
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-66 645

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-25 449
Vann- og avløpsavgift	-72 008
Renovasjonsavgift	-43 901
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-141 357

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-4 699
Driftsmateriell	-313
Lyspærer og sikringer	-750
Vaktmestertjenester	-49 001
Renhold ved firmaer	-44 596
Gressklipping	-1 376
Andre fremmede tjenester	-378
Trykksaker	-47
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 069
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-103 341



Nedre Steensgaarden Borettslag

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	446
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 137
SUM FINANSINNTEKTER	4 583

NOTE: 12

BYGNINGER

Overført tomt	-6 623 000
Tilgang 2002	30 100 000
SUM BYGNINGER	23 477 000

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.216/bnr.198

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

NOTE: 13

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002	-10 078 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-10 078 500

NOTE: 14

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-10 453
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-10 453

NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 078 500
TOTALT	10 078 500

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

Bygninger	23 477 000
Tomt	6 623 000
TOTALT	30 100 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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. 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Rens av avløpssystem
2022	Varmesensorer og sirener byttet i alle leiligheter
2021	Ny garasjeport
2021	Ny porttelefon
2020	Ny oppgradert brannsentral
2019	Rens av ventilasjonsanlegg
2017	Aut. døråpnere garasje
2017	Klargjøring ladere EL-bil garasje
2016	Maling oppgang



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.04.24

Selskapsnummer: 607 Selskapsnavn: Nedre Steensgaarden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Tom Stillesby er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Eli Moen og Sara Barhom er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Sara Barhom

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Knut Wahlstrøm

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Tom Stillesby

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Eli Moen



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.