



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 565 593  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TOFTESGATE 66  
Forretningsadresse: c/o Enqvist Eiendomsdrift AS  
Konghellegata 3  
0569 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: Enqvist Eiendomsdrift AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

### 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, 20.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		485 124	449 538
Annen driftsinntekt		299 024	53 742
<b>Sum inntekter</b>		<b>784 148</b>	<b>503 280</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		13 692	13 692
Annen driftskostnad		494 848	507 679
<b>Sum kostnader</b>		<b>508 540</b>	<b>521 371</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>275 608</b>	<b>-18 091</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		9 384	6 843
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		97 192	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-87 808</b>	<b>6 843</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>187 800</b>	<b>-11 248</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>187 800</b>	<b>-11 248</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		187 800	-11 248
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>187 800</b>	<b>-11 248</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		50 185	1 530 406
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		343 558	298 124
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		343 558	298 124
Sum omløpsmidler		393 743	1 828 530
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>393 743</b>	<b>1 828 530</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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			314 127
Udekket tap		992 179	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-992 179</b>	<b>314 127</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-992 179</b>	<b>314 127</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 332 142	1 469 404
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 332 142</b>	<b>1 469 404</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 541	4 001
Annen kortsiktig gjeld		50 238	40 998
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 779</b>	<b>44 999</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 385 921</b>	<b>1 514 403</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>393 743</b>	<b>1 828 530</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 497988

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 565 593  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TOFTESGATE 66  
Forretningsadresse: c/o Enqvist Eiendomsdrift AS  
Konghellegata 3  
0569 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: Enqvist Eiendomsdrift AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

#### 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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 979 565 593  
SAMEIET TOFTESGATE 66

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		485 124	449 538
Annen driftsinntekt		299 024	53 742
<b>Sum inntekter</b>		<b>784 148</b>	<b>503 280</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		13 692	13 692
Annen driftskostnad		494 848	507 679
<b>Sum kostnader</b>		<b>508 540</b>	<b>521 371</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>275 608</b>	<b>-18 091</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		9 384	6 843
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		97 192	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-87 808</b>	<b>6 843</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>187 800</b>	<b>-11 248</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>187 800</b>	<b>-11 248</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		187 800	-11 248
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>187 800</b>	<b>-11 248</b>



Organisasjonsnr: 979 565 593  
SAMEIET TOFTESGATE 66

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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		50 185	1 530 406
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		343 558	298 124
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		343 558	298 124
Sum omløpsmidler		393 743	1 828 530
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>393 743</b>	<b>1 828 530</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			314 127
Udekket tap		992 179	
Sum opptjent egenkapital		-992 179	314 127



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-992 179</b>	<b>314 127</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 332 142	1 469 404
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 332 142</b>	<b>1 469 404</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	3 541	4 001
Annen kortsiktig gjeld	50 238	40 998
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>53 779</b>	<b>44 999</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 385 921</b>	<b>1 514 403</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>393 743</b>	<b>1 828 530</b>



Organisasjonsnr: 979 565 593  
SAMEIET TOFTESGATE 66

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**



2

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1692.00	1692.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12000.00	12000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13692.00	13692.00

### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

### Konsernregnskap

#### Morselskapet sitt navn

#### Forretningskontor for morselskapet

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

##### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Resultatregnskap

### Sameiet Toftesgate 66

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>				
Felleskostnader		485 124	485 093	449 538
Andre inntekter	2	299 024	57 720	53 742
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>784 148</b>	<b>542 813</b>	<b>503 280</b>
Styrehonorar		12 000	12 000	12 000
Andre personalkostnader	3	1 692	1 692	1 692
Kommunale avgifter		128 842	152 185	122 106
Vedlikehold	4	55 430	50 500	93 345
Kollektiv avtale TV/bredbånd		64 335	62 100	54 641
Driftskostnader	5	95 453	101 600	101 429
Honorarer	6	73 767	72 841	68 568
Forsikring		72 099	71 040	63 014
Andre kostnader	7	4 921	4 290	4 577
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>508 540</b>	<b>528 248</b>	<b>521 371</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>275 608</b>	<b>14 565</b>	<b>-18 091</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>				
Finansinntekter	8	9 384	0	6 843
Finanskostnader	9	97 192	0	0
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-87 808</b>	<b>0</b>	<b>6 843</b>
 <b>Årets resultat</b>		<b>187 800</b>	<b>14 565</b>	<b>-11 248</b>
<b>Overføringer</b>				
Overført udekket tap		187 800	0	-11 248
<b>Sum overføringer</b>	<b>13</b>	<b>187 800</b>	<b>0</b>	<b>-11 248</b>



## Balanse

### Sameiet Toftesgate 66

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Forskuddsbet. kostnader		33 703	31 049
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	10	0	1 494 106
Andre fordringer	11	16 482	5 250
Bankinnskudd mv.	12	343 558	298 124
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>393 743</b>	<b>1 828 530</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>393 743</b>	<b>1 828 530</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		0	314 127
Udekket tap		-992 179	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>-992 179</b>	<b>314 127</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld	14	1 332 142	1 469 404
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 332 142</b>	<b>1 469 404</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		35 926	29 739
Leverandørgjeld		3 541	4 001
Påløpte kostnader		11 604	11 259
Annen kortsiktig gjeld	15	2 708	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 779</b>	<b>44 999</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 385 921</b>	<b>1 514 403</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>393 743</b>	<b>1 828 530</b>

OSLO, 31.12.2023  
Styret for Sameiet Toftesgate 66

Lars Kjølén  
Styrets leder

Henriette Røseth  
Styremedlem

Veronica Marmont Olsen  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

#### Prinsippendring

Det er i 2023 endret prinsipp for føring av lån som er omfattet av administrativ IN-ordning. Virkningen av prinsippendringen er ført mot egenkapitalen. Se note 10 og 13 for nærmere omtale.

#### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
IN-lån innkrevd fra eiere 1	237 794	0	0
Kabel-TV og internett	61 230	57 720	53 742
<b>Sum</b>	<b>299 024</b>	<b>57 720</b>	<b>53 742</b>

\*IN lån innkrevd fra eiere består av akonto avdrag, renter og avregninger for 2023

### Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	1 692	1 692	1 692
<b>Sum</b>	<b>1 692</b>	<b>1 692</b>	<b>1 692</b>

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

### Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	0	5 000	14 000
Vedlikehold utearealer	3 541	5 000	0
Vedlikehold bygning innv.	0	5 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt	18 116	2 500	0
Vedlikehold VVS	8 021	0	0
Vedlikehold elektro	9 500	7 500	3 625
Lyspærer, lysrør etc.	0	500	0
Brannsikkerhet, sprinkling	16 253	20 000	75 720
Diverse vedlikehold	0	5 000	0
<b>Sum</b>	<b>55 430</b>	<b>50 500</b>	<b>93 345</b>



## Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	23 329	35 000	28 733
Renhold	32 496	31 000	30 690
Annen renovasjon	3 649	2 000	0
Skadedyrkontroll	9 094	9 000	8 864
Snebrøyting, strøing, m.m.	1 000	0	0
Vaktmestertjenester	25 632	24 000	23 850
Vaktmestertjenester 2	0	0	9 292
Porto	254	600	0
<b>Sum</b>	<b>95 453</b>	<b>101 600</b>	<b>101 429</b>

## Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	11 500	11 000	10 000
Forretningsførsel	56 062	56 061	52 788
IN-lån adm.gebyr	5 376	5 000	5 000
Beboerportal	829	780	780
<b>Sum</b>	<b>73 767</b>	<b>72 841</b>	<b>68 568</b>

## Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	1 990	1 490	1 890
Bankomkostninger	1 931	2 800	2 376
Diverse kostnader	1 000	0	314
Øreavrunding	0	0	-3
<b>Sum</b>	<b>4 921</b>	<b>4 290</b>	<b>4 577</b>

## Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bankrenter	2 412	0	0
Andre finansinntekter	6 972	0	6 843
<b>Sum</b>	<b>9 384</b>	<b>0</b>	<b>6 843</b>

\*Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA

## Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Gjeldsrenter	97 192	0	0
<b>Sum</b>	<b>97 192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*Grunnet prinsippending for IN-lån vil renter tilknyttet IN-lånet også føres i resultatet.



## Note 10 Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Renter lån 61544 DNB	0	73 488
Lån 3 ikke innfridd	0	1 420 618
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 494 106</b>

Frem til 31.12.2022 ble lånet som behandlet som administrativ IN-lån, ført i balansen. Ved låneopptak ble lånebeløpet inntektsført, og det ble opprettet en fordring i balansen, som gjaldt de som ikke hadde innfridd sin del av lånet.

Vi har fra og med regnskapsåret 2023 endret prinsipp for føring av lånet, slik at innkrevde lånekostnader og betalte renter føres i resultatregnskapet. Den delen av lånefordringen fra 31.12.2022 som ikke er avregnet i 2023, er derfor tilbakeført mot egenkapitalen.

De det gjelder dekker lånets løpende kostnader, og renter/avdrag som er fakturert seksjonseierne avregnes årlig.

Forretningsfører har oversikt over hvem som har innfridd sin andel av lånene. Se også note 13 Egenkapital

## Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre fordringer	16 482	5 250
<b>Sum</b>	<b>16 482</b>	<b>5 250</b>

\*Andre fordringer gjelder avregning av lånet for 2023, som er utfakturert i 2024, samt en egenandel, som er viderefakturert i 2024.

## Note 12 Bankinnskudd m.v.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.45084	241 146	298 124
Spare 9666 01 57228	102 412	0
<b>Sum</b>	<b>343 558</b>	<b>298 124</b>



## Note 13 Udekket tap

	<i>Annen EK</i>	<i>Udekket tap</i>	<i>Sum EK</i>
<i>Egenkapital 01.01.23</i>	-314 127	-	-314 127
<i>Årets resultat</i>		-187 800	-187 800
<i>Fordring IN-lån 01.01.23</i>		1 494 106	1 494 106
<i>Overføring annen EK til udekket tap</i>	314 127	-314 127	-
<b><i>Egenkapital pr 31.12.23</i></b>	<b>-</b>	<b>992 179</b>	<b>992 179</b>

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Grunnet at prinsippendringen er ført mot egenkapitalen, går sameiets egenkapital fra å være positiv til å bli negativ (udekket tap). Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Styret sørger for at innbetalinger fra seksjonseierne dekker sameiets løpende kostnader og forpliktelser, og det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.



## Note 14 Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>1213.24.61544</b>
Lånetype	Annuitet
Opptaksår (refinansiering av tidligere lån i Fornebubanken)	2016
Rentesats (nom.) pr 31.12.23	7,70 %
Beregnet innfridd	01.03.2031
Opprinnelig lånebeløp:	2 600 000
Lånesaldo 01.01. :	1 469 404
Ordinære avdrag i 2023	137 262
Ekstraordinær innbetalinger i 2023	0
<b>Lånesaldo 31.12.23</b>	<b>1 332 142</b>
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	495 103

For dette lånet har sameiet vedtatt en administrativ ordning for innfrielse av andel fellesgjeld, og det er signert en administrasjonsavtale med forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS. Hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av sameiet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens andel av fellesgjelden pr lån. Innfrielse kan skje en gang årlig, pr 31.12. Frist for å gi melding om dette er 1. nov. Ved innfrielse påløper det et administrasjonsgebyr til forretningsfører.



## Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Avsetninger og forpliktelser	2 708	0
	<b>2 708</b>	<b>0</b>

\*Avsetningen gjelder 1 måned renhold

## Note 16 Disponible midler

	<b>Regnskap 2023</b>
A. Disponible midler 01.01	289 425
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	187 800
Tilbakeføring avskrivninger	-
Kjøp /salg av anleggsmidler	-
Opptak langsiktig gjeld	-
Avdrag langsiktig gjeld	- 137 262
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>339 964</b>
Årets endringer disponible midler	50 538
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	393 743
- Kortsiktig gjeld	-53 779
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>339 964</b>



*LARS HARALD BRINCHMANN*  
*STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI*  
Org.nr. 862 424 212 MVA  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i  
Sameiet Toftes gate 66

Oslo, 26. februar 2024

14263 12007

## Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

### Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Toftes gate 66' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 187.800. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

---

DnB 7076.13.55234      Telefon + 47 22 49 26 71      Mobil + 47 95 24 99 05  
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo      Postboks 54 - Holmenkollen, 0712 Oslo  
E-mail: [larsharald.brinchmann@gmail.com](mailto:larsharald.brinchmann@gmail.com)      [www.larsharald-brinchmann.no](http://www.larsharald-brinchmann.no)      Side 1 av 3



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønnet og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg 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 boligsameiets interne kontroll.
- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers 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 boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Side 2 av 3



Jeg 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 min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg 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 jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 26.februar 2024

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor