



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 875 164
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 257 472	1 226 412
Sum inntekter		1 257 472	1 226 412
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		956 217	802 668
Sum kostnader		1 070 317	916 768
Driftsresultat		187 155	309 644
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 620	21 152
Sum finansinntekter		21 620	21 152
Annen finanskostnad		85 171	97 619
Sum finanskostnader		85 171	97 619
Netto finans		-63 551	-76 467
Ordinært resultat før skattekostnad		123 604	233 177
Ordinært resultat etter skattekostnad		123 604	233 177
Årsresultat		123 604	233 177
Totalresultat		123 604	233 177
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		123 604	233 177
Sum overføringer og disponeringer		123 604	233 177



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		398	234
Andre fordringer		50	9 298
Sum fordringer		448	9 532
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		477 370	503 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		477 370	503 710
Sum omløpsmidler		477 818	513 242
SUM EIENDELER		477 818	513 242

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 811 373	1 934 978
Sum opptjent egenkapital		-1 811 373	-1 934 978
Sum egenkapital		-1 811 373	-1 934 978
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 257 825	2 408 367
Sum annen langsiktig gjeld		2 257 825	2 408 367
Sum langsiktig gjeld		2 257 825	2 408 367
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		470	467
Leverandørgjeld		8 658	13 030
Annen kortsiktig gjeld		22 239	26 355
Sum kortsiktig gjeld		31 366	39 852
Sum gjeld		2 289 191	2 448 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		477 818	513 242



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489616

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 875 164
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35
Forretningsadresse: Hammerborg Torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 980 875 164
BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 257 472	1 226 412
Sum inntekter		1 257 472	1 226 412
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		956 217	802 668
Sum kostnader		1 070 317	916 768
Driftsresultat		187 155	309 644
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 620	21 152
Sum finansinntekter		21 620	21 152
Annen finanskostnad		85 171	97 619
Sum finanskostnader		85 171	97 619
Netto finans		-63 551	-76 467
Ordinært resultat før skattekostnad		123 604	233 177
Ordinært resultat etter skattekostnad		123 604	233 177
Årsresultat		123 604	233 177
Totalresultat		123 604	233 177
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		123 604	233 177
Sum overføringer og disponeringer		123 604	233 177



Organisasjonsnr: 980 875 164
BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		398	234
Andre fordringer		50	9 298
Sum fordringer		448	9 532
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		477 370	503 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		477 370	503 710
Sum omløpsmidler		477 818	513 242
SUM EIENDELER		477 818	513 242
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 811 373	1 934 978
Sum opptjent egenkapital		-1 811 373	-1 934 978



Sum egenkapital	-1 811 373	-1 934 978
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 257 825	2 408 367
Sum annen langsiktig gjeld	2 257 825	2 408 367
Sum langsiktig gjeld	2 257 825	2 408 367
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	470	467
Leverandørgjeld	8 658	13 030
Annen kortsiktig gjeld	22 239	26 355
Sum kortsiktig gjeld	31 366	39 852
Sum gjeld	2 289 191	2 448 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	477 818	513 242



Organisasjonsnr: 980 875 164
BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

Stensgaten 35 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2022

Selskapsnummer: 5586





Velkommen til årsmøte i Stensgaten 35 Sameie

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 31. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5586>

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 avgi 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stensgaten 35 Sameie



Sak 1

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 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

Arne Riber og Karl Erik Wøien er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5586 Stensgaten 35 Sameie 31.05.22.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Anne Beate Odland vil fungere som styreleder frem til ny styreleder trer inn september 2022. Deretter trer Anne Beate inn som varamedlem for Eskild Grendahl Sivertsen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trygve Botn

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Riber
- Karl Erik Wøien

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Beate Odland



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Beate Odland	Stensgt 35 B
Styremedlem	Øyvind Pedersen	Amundrødveien 12
Styremedlem	Eskil Grendahl Sivertsen	Stensgt 35 A
Varamedlem	Arne Riber	Stensgata 35 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Stensgaten 35 Sameie

Sameiet består av 31 seksjoner.

Stensgaten 35 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980875164, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Stensgata 35

Gårds- og bruksnummer:

216 203

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

Stensgaten 35 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret i Sameiet 35 har i 2021/2022 hatt mange arbeidsoppgaver, og styremøter:

Etter befaring grunnet klager på vaktmestertjeneste; ny vaktmester fra samme firma Coor, oppfriskning vaktmesterrutiner. Etter befaring på renholdstjeneste, ny renholder fra samme firma nå kalt Ability Øst, oppfriskning renholdsrutiner. Renholdshjelp/vaktmester må signere fremmøtelogg kjeller.

Befaringer med malerfirmaer ang. oppussing av nedslitte trapper, spesielt i oppgang C og B etter klager, men styret har ikke fått brukbar respons, heller ikke fra oppdragsavdeling i Coor. Styret har budsjettert med trappevedlikehold.

Vi hadde hyggelig dugnad med godt fremmøte i oktober, og fikk også vasket oppgangsvinduer.

Vaktmester har malt portromsdører og yttertrapp i portrom. Elektriker utført reparasjoner på belysning brannoppgang B, som nå skal være i orden helt opp. Inngangsdør inni gården til brannoppgang B tett etter klage. Vaskemaskin i kjeller reparert. Vaskerom forsynt med datologg. Ukjentes forsøk på demontering av lås i portrom, stoppet og reparert på dagen.

Kostbar rørleggerutrykning helg, senere spyling av tett soilrør i oppgang A. Grunnet dette undersøkt mulig behov for spyling av drenerør langs husveggene, lagt i forbindelse med omfattende fuktarbeide 2015/16 ved firmaet Løvvold AS. Konsulent fra Kr. Apeland også på befaring. Produksjonsleder hos Løvvold AS anså ikke spyling av drenerør nødvendig nå - men det må holdes kontroll på slamnivået i kummene i bakgården, så drenerørene som er ledet ut i dem- ikke mister sin funksjon ang. å motvirke fuktighet i kjellervegger. Foreløpig OK.

Tidkrevende undersøkelser for styrebehandling ang. oppfølging av søknadsppliktige renoveringer og fasadeendring som berører Byantikvar, Plan og Bygg, Brannetaten. Endringer i Stensgt. 35 er underlagt bestemmelser for «Murbyen Kristiania»; «Gul liste» hos Byantikvaren og også sameiets vedtekter. Styret har søkt juridisk kompetanse. Styret har også måttet behandle brudd på ordensreglement, og rydde i kommunal miljøgebyrsak ang. byggeavfall fra sameier på fortauet.

Brannverntilsyn gjennomført 19.10.2021, etter to ganger utrykning av brannetaten med brannbil og fullt mannskap. Brannverninspeksjonsrapport besvart av styret, men Norsk Brannvern ved Branntek har uteblitt tross styrets purringer ang. faghjelp til rapportens merknad om «summer», mm. Brannvernmelder installert av Norsk Brannvern i 2018. 2 års kontrakt inngått 2021 om årlig, lovpålagt inspeksjon. Kan vi finne et mer tilgjengelig brannvernfirmas? Pulverapparater varer frem til 2023.

Skremmende stor brann i søppelskjul 17. desember nevnt på VG-TV, med utrykning av brannetat, politi. mm.. Brannen berørte husveggen, sotet den til og ødela vinduer i bygget vårt. Brannen meldt til Gjensidige forsikringsselskap, og politi. Avfallsbeholdere nybestilt og raskt igjen til disposisjon, men skadegjenoppsettingsfirma Polygons rapport ikke utfyllende ang. registrering av brannskader i januar -22. Styret klaget til Gjensidige Forsikring, ved OBOS forsikringsavdeling, grunnet manglende skadegjenoppsettning frem til slutten av april-22, bortsett fra rydding av branntomt.

Befaring avfallsløsningsfirma ang. ferdigprodusert søppelskjul. Befaring ved inspektør fra Renholdsetaten. Ikke tillatt store beholdere over grusvei, kun mindre, som sammen med



totalpris påvirker valg av avfallsløsning for sameiet. Gjensidige gir kun erstatning for gjenoppbygging. Saken ennå ikke avsluttet i begynnelsen av mai.

Beskjæring planlagt ved uteplass av skyggeskapende, forvokst tre. Vårdugnad i mai -22.

Styret

Sameiet Stensgt. 35



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 257 472.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 070 317.

Resultat

Årets resultat på kr 123 604 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 446 452.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 til større vedlikehold som omfatter oppussing av trapper i oppgangene og bygging av nytt søppelskjul.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energiforbruk som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stensgaten 35 Sameie.

Lån

Stensgaten 35 Sameie har 2 lån.
Begge lånene har 4,3% flytende rente
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Stensgaten 35

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Stensgaten 35.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: Z0J60-42UGL-233LE-VXXC6-IBTN3-ANFG1



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-10 14:18:27 UTC



Penneo document key: Z0J6O-4ZUGL-233LE-VXXC6-IBTN3-ANFG1

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>



BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35
ORG.NR. 980 875 164, KUNDENR. 5586

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 253 580	1 226 412	1 226 000	1 365 000
Andre inntekter	3	3 892	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 257 472	1 226 412	1 226 000	1 365 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 065	-6 856	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-82 183	-79 908	-82 300	-84 600
Konsulenthonorar	7	-8 425	-4 922	-6 000	-6 000
Kontingenter		0	0	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-89 770	-24 377	-77 000	-350 000
Forsikringer		-203 997	-168 509	-185 000	-213 000
Kommunale avgifter	9	-262 395	-257 251	-276 660	-269 500
Energi/fyring		-62 322	-30 236	-30 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 492	-111 688	-112 000	-112 000
Andre driftskostnader	10	-127 568	-118 921	-122 400	-122 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 070 317	-916 768	-1 013 960	-1 330 100
DRIFTSRESULTAT		187 155	309 644	212 040	34 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 620	21 152	0	0
Finanskostnader	12	-85 171	-97 619	-84 000	-84 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-63 551	-76 467	-84 000	-84 000
ÅRSRESULTAT		123 604	233 177	128 040	-49 100
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		123 604	233 177		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		50	0
Kundefordringer		398	234
Forskuddsbetalte kostnader		0	9 298
Driftskonto OBOS-banken		431 644	458 082
Sparekonto OBOS-banken		45 726	45 627
SUM OMLØPSMIDLER		477 818	513 242
<hr/>			
SUM EIENDELER		477 818	513 242
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 811 373	-1 934 978
SUM EGENKAPITAL		-1 811 373	-1 934 978
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 257 825	2 408 367
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 257 825	2 408 367
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 424	22 706
Leverandørgjeld		8 658	13 030
Påløpte renter		470	467
Annen kortsiktig gjeld	15	9 815	3 649
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 366	39 852
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		477 818	513 242
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.05.2022

Styret i Boligsameiet Stensgaten 35

Anne Beate Odland/s/

Øyvind Pedersen/s/

Eskil Grendahl
Sivertsen/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 114 452
Bredbånd/TV HomeNet	111 228
Dugnad	27 900
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 253 580

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	3 392
Utleie	500
SUM ANDRE INNTEKTER	3 892

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 065.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 425
SUM KONSULENTHONORAR	-8 425

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 479
Drift/vedlikehold VVS	-57 528
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 498
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 081
Kostnader dugnader	-1 935
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-89 770

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-129 796
Feieavgift	-6 413
Renovasjonsavgift	-126 187
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-262 395

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-190
Vaktmestertjenester	-47 198
Renhold ved firmaer	-70 109
Andre fremmede tjenester	-171
Kontor- og datarekvisita	-2 208
Trykksaker	-1 471
Andre kontorkostnader	-1 109
Porto	-728
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 895
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-127 568

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	99
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 471
SUM FINANSINTEKTER	21 620

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-81 192
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 979
SUM FINANSKOSTNADER	-85 171

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obosbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-172 000
Nedbetalt tidligere	61 875
Nedbetalt i år	34 398
	-75 727

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2016	-2 717 705
Nedbetalt tidligere	419 463
Nedbetalt i år	116 144
	-2 182 098
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 257 825



NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader

-9 815

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-9 815



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har følgende e-post: stensgt35@styrommet.net (alternativt direkte til styreleders epost-adresse)

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Stensgaten 35 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med COOR.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangsdør og hovedport bestilles hos styret.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Renhold

Ability FM Øst AS utfører renhold av sameiets trappeoppganger ukentlig hele året.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84168083. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Stensgaten 35 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Homenet AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Installering av brannvarslingsanlegg i sameiets fellesarealer.
2018	Utskiftning av samtlige låssystemer
2018	Innstallering og overgang til fiber (hometNet)
2015 - 2016	Fuktutbedring grunnmur inne og ute
2015 - 2016	Utbedring nedre del av fasade inne/ute
2012 - 2013	Utbedring piper
2010	Oppganger
2010 - 2010	Calliganlegg oppgradert
1997 - 1997	fasade
1995 - 1995	tak



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 31.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.06.22

Selskapsnummer: 5586 **Selskapsnavn:** Stensgaten 35 Sameie

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Arne Riber og Karl Erik Wøien er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Trygve Botn

Styremedlem (2 skal velges)

Arne Riber

Karl Erik Wøien

Varamedlem (1 skal velges)

Anne Beate Odland

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.