



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 248 856  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 28.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955248856

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		824 268	729 123
<b>Sum inntekter</b>		<b>824 268</b>	<b>729 123</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	15 974
Annen driftskostnad		1 068 437	613 044
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 091 257</b>	<b>629 018</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-266 989</b>	<b>100 105</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 761	21 209
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 761</b>	<b>21 209</b>
Annen finanskostnad		128 150	102 902
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>128 150</b>	<b>102 902</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-104 389</b>	<b>-81 693</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-371 378</b>	<b>18 412</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-371 378</b>	<b>18 412</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-371 378</b>	<b>18 412</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-371 378	18 412
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-371 378</b>	<b>18 412</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 141 732	4 141 732
Sum varige driftsmidler		4 141 732	4 141 732
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 141 732	4 141 732
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		50 353	47 342
Sum fordringer		50 388	47 342
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		408 243	439 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		408 243	439 018
Sum omløpsmidler		458 630	486 360
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 600 362</b>	<b>4 628 092</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		803 944	1 175 322
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>803 944</b>	<b>1 175 322</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>805 344</b>	<b>1 176 722</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 283 375	1 924 704
Øvrig langsiktig gjeld		1 487 298	1 487 298
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 770 673</b>	<b>3 412 002</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 770 673</b>	<b>3 412 002</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		761	13 494
Leverandørgjeld		9 339	11 257
Annen kortsiktig gjeld		14 245	14 617
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 345</b>	<b>39 368</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 795 018</b>	<b>3 451 370</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 600 362</b>	<b>4 628 092</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 342205

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 248 856  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 27.03.2025



Organisasjonsnr: 955 248 856  
STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		824 268	729 123
<b>Sum inntekter</b>		<b>824 268</b>	<b>729 123</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	15 974
Annen driftskostnad		1 068 437	613 044
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 091 257</b>	<b>629 018</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-266 989</b>	<b>100 105</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 761	21 209
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 761</b>	<b>21 209</b>
Annen finanskostnad		128 150	102 902
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>128 150</b>	<b>102 902</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-104 389</b>	<b>-81 693</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-371 378</b>	<b>18 412</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-371 378</b>	<b>18 412</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-371 378</b>	<b>18 412</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-371 378	18 412
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-371 378</b>	<b>18 412</b>



Organisasjonsnr: 955 248 856  
STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 141 732	4 141 732
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 141 732	4 141 732
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		50 353	47 342
Sum fordringer		50 388	47 342
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		408 243	439 018
Sum omløpsmidler		458 630	486 360
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 600 362</b>	<b>4 628 092</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	803 944	1 175 322
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>803 944</b>	<b>1 175 322</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>805 344</b>	<b>1 176 722</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 283 375	1 924 704
Øvrig langsiktig gjeld	1 487 298	1 487 298
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 770 673</b>	<b>3 412 002</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 770 673</b>	<b>3 412 002</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	761	13 494
Leverandørgjeld	9 339	11 257
Annen kortsiktig gjeld	14 245	14 617
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>24 345</b>	<b>39 368</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 795 018</b>	<b>3 451 370</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 600 362</b>	<b>4 628 092</b>



Organisasjonsnr: 955 248 856  
STEENSTRUPSGATE 23 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5038  
STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i STEENSTRUPSGATE 23 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.

### Dato for årsmøtet:

18. mars 2025 kl. 18:00, Steenstrupsgt 23.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i STEENSTRUPSGATE 23 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.

### Forslag til vedtak

Kandidat velges på generalforsamlingen.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Kandidater velges på generalforsamlingen.

Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024.pdf

2. Årsrapport 2024 - 5038.pdf

3. Årsregnskap 2024 - 5038.pdf

4. Revisjonsberetning - 5038.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000 iht budsjett 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000 iht budsjett 2025.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Ved valgene på generalforsamlingen i 2024 fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Mark Andrew Tresch

Valgt for 2024-2025

Styremedlem: Bjørn Christer L Grønvold

Valgt for 2024-2025



Styremedlem: Kristoffer Ravler Hansen

Valgt for 2024-2025

Varamedlem: Marit Rafoss

Valgt for 2024-2025

Alle i styret står med det på valg i 2025.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets arbeid i 2024

- Planlagt og gjennomført to dugnader, vår og høst.
- Fjernet ugress og lagt på ny sand på belegningsstein i fellesområdet ute.
- Kjellerprosjekt (gjennomført i samarbeid med kjellergruppe)
  - Leid container og ryddet kjelleren
  - Oppgradert kjellerrom til sykkelbod. Malt vegger og lagt epoxy på gulv.
  - Reorganisert og malt "toalettområdet". Installert lys.
  - Organisert overtakelse av rom i kjeller. Det er planlagt å oppgradere dette rommet til arbeidsrom i løpet av 2025.
- EL-inspeksjon av anlegg i kjeller og fellesområder (etablert fast avtale for jevnlig inspeksjon av EL-anlegg) + installering av ny døråpner i portrom.
- Forsikringssaker: Som følge av vannlekkasje i to leiligheter som ble rapportert i 2023-2024 har styret organisert nødvendig reparasjon av tak og takterrasse.

### Reparasjon av tak:

- Berørte områder av lekkasje: badet, over vinduet som grenser mot taket (leil.nr:38, 5etg).
- Reparasjon av tak var gjennomført av Oslo tak og bygg i september 2024
  - Montert nye plater over badet i 5. etg for å tette lekkasje
  - Kontroll av og montering av nye fester til snøfangere
  - Maling og fuging av piper 8 stk og ventiler 4 stk, inkl. bly bak pipebeslag
  - Etterskruing av alle takplater
- Forventet at overordnede reparasjoner vil forlenge levetiden til taket med 5-10 år.

### Lekkasje takterrasse:

- Berørte områder av lekkasje: taket i leil.nr:35, 4etg, oppgang A).
- Mindre reparasjoner på takterrassen ble utført av styret i september 2024.
- Større reparasjon av takterrassen ble utført av profesjonelle (Oslo tak og bygg) i februar 2025.
  - Lagt på nytt tekke med 2-lags sveisepapp.
  - Impregnerert terrassegulv vil bli lagt i løpet av mars 2025.
  - Forventet at overordnet arbeid vil forlenge levetiden til takterrassen med 20+ år (10 års garanti på utført arbeid, og 25 år på materialer).
- Styret har organisert rensing av ventilasjonskanalene i alle leilighetene på grunn av dårlig ventilasjon. Utføres av Serwent i mars 2025.
- Øvre del av tak/vegg mot Steenstrups gate 21
  - Planlagt å utbedre området som grenser mot Steenstrups gate 21 hvor muren er løs og det er risiko for at det kan falle ned på fortauet. Arbeidet skal utføres av Oslo tak og bygg i mars 2025.
- Nye lyspærer og erstattet nye glasskuler i oppgang A og B.
- Planlagt renovering av fasaden er satt på vent på grunn av arbeid med taket og takterrassen.



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mark Andrew Tresch	Steenstrups Gate 23 A
Styremedlem	Bjørn Christer Grønvold	Steenstrups Gate 23 A
Styremedlem	Kristoffer Ravler Hansen	Steenstrups Gate 23 B
Varamedlem	Marit Rafoss	Steenstrups Gate 23 A

### Kontaktinformasjon

#### 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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Generelle opplysninger om Steenstrupsgt 23 Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Steenstrupsgt 23 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955248856, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 228, 411.

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.

Steenstrupsgt 23 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 BDO AS.



## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86390659. 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](mailto: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.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntektene er iht budsjett.

### **Kostnader**

Driftskostnadene er kr 435 283 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikeholdsoppgaver knyttet til takutbedring. Faktura fra Oslo Tak & Bygg på kr 400 000. Arbeidet ble igangsatt etter godkjenning fra ekstraordinær generalforsamling, 25. juni 2024.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr -351 378 og foreslås dekket av egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler er kr 434 285 (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 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 625 000 som i hovedsak omfatter drift og vedlikehold av bygninger. Se styrets arbeid for ytterligere informasjon.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnaden er redusert med kr 13 000 i 2024 vs oppsatt budsjett for 2024. Vi antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er budsjettert med kr 65 000 i energikostnader for 2025.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Steenstrupsgt 23 Borettslag. Det er budsjettert med kr 170 000 i forsikringspremie for 2025.

### Lån

Steenstrupsgt 23 Borettslag har 2 lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

### 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 2025.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1.februar 2025. Internett er budsjettert med kr 21 ekstra per boenhet/mnd fra 1. februar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG ORG.NR. 955 248 856, KUNDENR. 5038

### 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Borettslagets resultatregnskap gir imidlertid ikke en tilstrekkelig 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>446 992</b>	<b>471 729</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-371 378	18 412
Tillegg for nye langsiktige lån	14	400 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-41 329	-43 149
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-12 707</b>	<b>-24 737</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>434 285</b>	<b>446 992</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		458 630	486 360
Kortsiktig gjeld		-24 345	-39 368
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>434 285</b>	<b>446 992</b>



### STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG ORG.NR. 955 248 856, KUNDENR. 5038

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	824 268	729 123	822 000	965 854
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>824 268</b>	<b>729 123</b>	<b>822 000</b>	<b>965 854</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-1 974	-1 974	-2 000
Styrehonorar	4	-20 000	-14 000	-14 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-5 316	-6 326	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-87 503	-83 215	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-18 773	-5 725	0	0
Drift og vedlikehold	7	-467 340	-74 572	-66 000	-625 000
Forsikringer		-148 047	-136 825	-150 000	-170 000
Kommunale avgifter	8	-201 764	-178 508	-198 500	-225 000
Energi/fyring	9	-51 843	-54 457	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-43 903	-38 346	-43 000	-45 000
Andre driftskostnader	10	-43 949	-35 070	-21 500	-22 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 091 257</b>	<b>-629 018</b>	<b>-655 974</b>	<b>-1 274 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-266 989</b>	<b>100 105</b>	<b>166 026</b>	<b>-308 146</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	23 761	21 209	14 000	14 000
Finanskostnader	12	-128 150	-102 902	-116 000	-111 348
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-104 389</b>	<b>-81 693</b>	<b>-102 000</b>	<b>-97 348</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-371 378</b>	<b>18 412</b>	<b>64 026</b>	<b>-405 494</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	18 412		
Fra opptjent egenkapital		-371 378	0		



### STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG ORG.NR. 955 248 856, KUNDENR. 5038

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	3 604 108	3 604 108
Tomt		537 624	537 624
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 141 732</b>	<b>4 141 732</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		50 353	47 342
Driftskonto OBOS-banken		190 703	229 067
Sparekonto OBOS-banken		217 540	209 951
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>458 630</b>	<b>486 360</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 600 362</b>	<b>4 628 092</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Opptjent egenkapital		803 944	1 175 322
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>805 344</b>	<b>1 176 722</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 283 375	1 924 704
Borettsinnskudd	15	1 487 298	1 487 298
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 770 673</b>	<b>3 412 002</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 245	14 617
Leverandørgjeld		9 339	11 257
Påløpte renter		761	10 225
Påløpte avdrag		0	3 269
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 345</b>	<b>39 368</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 600 362</b>	<b>4 628 092</b>
Pantstillelse	16	4 237 298	4 237 298
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025

Styret i Steenstrupsgate 23 Borettslag

Mark Andrew Tresch /s/

Kristoffer Ravler Hansen /s/

Bjørn C. Linder Grønvold /s

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. 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.

**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****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	767 904
Internett	41 832
Kjellerlokale	12 168
Eiendomsskatt 1.kvartal	2 364
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>824 268</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 20 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 732, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 316.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 729
Utne prosjekt	-8 044
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 773</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-409 687
Drift/vedlikehold elektro	-9 267
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 795
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 306
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 285
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-467 340</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 368
Vann- og avløpsavgift	-122 744
Feieavgift	-2 448
Renovasjonsavgift	-74 204
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-201 764</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-51 843
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-51 843</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 724
Annet driftsmateriale	-589
Renhold ved firmaer	-19 895
Andre fremmede tjenester	-295
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 732
Andre kontorkostnader	-1 146
Kontingenter	-3 951
Bank- og kortgebyr	-2 194
Velferdskostnader	-423
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-43 949</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	8 821
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 940
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>23 761</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-128 150
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-128 150</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	4 141 732
Avgang 1991	-537 624
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 604 108</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.228/bnr.411

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

**NOTE: 14****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,27 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-2 316 953
Nedbetalt tidligere	392 249
Nedbetalt i år	39 754
	-1 884 950

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,27 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-400 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	1 575
	-398 425
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 283 375</b>

**NOTE: 15****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-1 449 898
Økt 2003	-37 400
<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-1 487 298</b>



**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 487 298
Pantelån	3 770 673
<b>TOTALT</b>	<b>5 257 971</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 604 108
Tomt	537 624
<b>TOTALT</b>	<b>4 141 732</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**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. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**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 borettslaget 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 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 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/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennneo Dokumentnøkkel: GFVBE-2ESXU-87HEB-OJ2TU-EBG26-67X1W



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-09 22:53:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GFVBE-2ESXU-87HEB-OJZTU-EBG26-67X1W

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 4

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller Penneos Revisjonsberetning - 5038.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25

Selskapsnummer: 5038 Selskapsnavn: STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.