



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 197 003
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STENSGATEN 36 B
Forretningsadresse: 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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2022

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		921 595	8 508 848
Sum inntekter		921 595	8 508 848
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 017 564	6 225 328
Sum kostnader		1 063 204	6 270 968
Driftsresultat		-141 609	2 237 880
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 535	1 932
Sum finansinntekter		5 535	1 932
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 535	1 932
Ordinært resultat før skattekostnad		-136 074	2 239 812
Ordinært resultat etter skattekostnad		-136 074	2 239 812
Årsresultat		-136 074	2 239 812
Totalresultat		-136 074	2 239 812
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-136 074	2 239 812
Sum overføringer og disponeringer		-136 074	2 239 812



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			
Andre fordringer		31 523	2 169 402
Sum fordringer		31 523	2 169 402
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 645 297	610 318
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 645 297	610 318
Sum omløpsmidler		2 676 820	2 779 720
SUM EIENDELER		2 676 820	2 779 720

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 580 468	2 716 542
Sum opptjent egenkapital		2 580 468	2 716 542
Sum egenkapital		2 580 468	2 716 542
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 484	59 468
Annen kortsiktig gjeld		82 869	3 710
Sum kortsiktig gjeld		96 352	63 178
Sum gjeld		96 352	63 178
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 676 820	2 779 720



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 510117

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 197 003
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STENSGATEN 36 B
Forretningsadresse: 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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2022

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 976 197 003
SAMEIET STENSGATEN 36 B

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		921 595	8 508 848
Sum inntekter		921 595	8 508 848
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 017 564	6 225 328
Sum kostnader		1 063 204	6 270 968
Driftsresultat		-141 609	2 237 880
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 535	1 932
Sum finansinntekter		5 535	1 932
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 535	1 932
Ordinært resultat før skattekostnad		-136 074	2 239 812
Ordinært resultat etter skattekostnad		-136 074	2 239 812
Årsresultat		-136 074	2 239 812
Totalresultat		-136 074	2 239 812
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-136 074	2 239 812
Sum overføringer og disponeringer		-136 074	2 239 812



Organisasjonsnr: 976 197 003
SAMEIET STENSGATEN 36 B

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			
Andre fordringer		31 523	2 169 402
Sum fordringer		31 523	2 169 402
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 645 297	610 318
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 645 297	610 318
Sum omløpsmidler		2 676 820	2 779 720
SUM EIENDELER		2 676 820	2 779 720
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 580 468	2 716 542
Sum opptjent egenkapital		2 580 468	2 716 542



Sum egenkapital	2 580 468	2 716 542
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	13 484	59 468
Annen kortsiktig gjeld	82 869	3 710
Sum kortsiktig gjeld	96 352	63 178
Sum gjeld	96 352	63 178
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 676 820	2 779 720



Organisasjonsnr: 976 197 003
SAMEIET STENSGATEN 36 B

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:



Årsmøte 2022

Sameiet Stensgaten 36B

Digitalt årsmøte avholdes 31. mars - 3. april 2022

Selskapsnummer: 1272





Velkommen til årsmøte i Sameiet Stensgaten 36B

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. mars kl. 09:00 og lukker 3. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1272>

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.

Informasjonsmøte

Det avholdes altså et informasjonsmøte kvelden før det formelle/digitale årsmøtet åpnes.

Onsdag 30. mars kl 18 på Baker Hansen

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Bakgård - oppussing
6. Tunnel - oppussing
7. Sparekonto
8. Solcelleanlegg - utredning
9. Fasade/balkonger - beslutningsunderlag
10. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Stensgaten 36B



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

Knut Haraldsen og Kristian Andås er valgt

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer som et underskudd og styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke underskuddet

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

Sak 5

Bakgård - oppussing

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etablering av nye trapper (2) og rampe opp til gressplen (bestilt av Audun).

Innkjøp av 1-2 sekker grus og lusing/grusing av gårdsplassen på dugnad.

Forslag til vedtak

Oppussing gjennomføres

Sak 6

Tunnel - oppussing

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår videre oppussing i 2022 og tunnelen står for tur. Detaljer avklares av arbeidsgruppe, men det legges opp til nytt sklisikkert gulvbelegg, vegger - sparkling og/eller eikeplater, maling av himling, samt ny belysning og kanskje noen benker/dekorasjon. Behov for forsterkning/utbedring av dekke undersøkes og gjennomføres ved behov.

Forslag til vedtak

Oppussing gjennomføres



Sak 7

Sparekonto

Forslag fremmet av:

Ann Torday Gulden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det en ide å ha en sparekonto slik at vi kan betale uforutsette utgifter fremover, evt. problem m. heisen etter garantiperioden er over mm.?

Dvs vi bør ikke bruk opp alle pengene på oppussing....?

Styrets innstilling

Sameiet har en sparekonto i dag, men tærer jo på denne ifm. sykkelbod og oppussing.

Styret er enig at vi bør ha en buffer for uforutsette kostnader og foreslår at nivået settes til ca 3 måneders husleie.

Forslag til vedtak

Sparekonto opprettholdes og skal normalt ha en saldo tilsvarende 3 måneders husleinntekter

Sak 8

Solcelleanlegg - utredning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det utredes etablering av et solcelleanlegg på taket og søkes støtte for dette fra Oslo kommune/Enova. Styret kommer tilbake når kapasitet, kostnad/sparepotensiale og støtte er avklart.

Forslag til vedtak

Utredning igangsettes



Sak 9

Fasade/balkonger - beslutningsunderlag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret mener oppussing av fasader og balkonger nærmer seg. Vi foreslår at vi i løpet av 2022 innhenter «tilstandsrapport» og kravspesifikasjon til bruk overfor mulige leverandører. Dette som grunnlag for innhenting av pristilbud og kunne fremme dette for beslutning på neste årsmøte, inkl. hvordan dette tenkes finansiert.

Forslag til vedtak

Forberedelser igangsettes

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnhild Gjestvang

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Magnus H Håstein



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henrik Berg	Stensgata 36 C
Styremedlem	Magnhild Gjestvang	Stensgata 36 B
Styremedlem	Magnus H Håstein	Stensgata 36 B
Styremedlem	Inger Johanne Rove	Stensgata 36 B
Styremedlem	Merethe Thorseng	Stensgata 36 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Stensgaten 36B

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Stensgaten 36B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976197003, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:cStensgata 36 B,c

Gårds- og bruksnummer: 216/205

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

Sameiet Stensgaten 36B har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



Styrets arbeid 2021

Styret har gjennom 2021 brukt mesteparten av sin tid på å følge opp vedtakene fra årsmøtet, i tillegg til løpende vedlikehold/oppfølging. Av viktigste aktiviteter har vært;

- Støyklage fra Stensgata 38 vedr vifter på tak
Dette ble løst med støytiltak/regulering av viftene våren 2021
- Rens av ventilasjonskanaler
Dette ble bestilt og gjennomført i juni 2021
- Reseksjonering – Magnus' leilighet
Dette ble igangsatt før sommeren 2021 og advokat hos OBOS ble engasjert. Det har vist seg å være tidkrevende/forsinkelser hos PBE, men ser ut til å finne sin løsning nå i starten av 2022
- Sykkelbod
Her har styret ved Magnhild fått godkjent dette av PBE og naboer, sikret finansiering fra Oslo kommune, gjennomført anbudsbeferinger og igangsatt dette arbeidet på senhøsten 2021. Ny sykkelbod med 54 plasser er ferdigstilt i februar 2022.
- Trappeoppganger – oppussing
Det ble nedsatt en arbeidsgruppe før sommeren 2021 og det ble innhentet tre tilbud på malerarbeider, samt undersøkelser av lampeløsninger mv. Arbeidsgruppen valgte, i samråd med styret, å engasjere en interiørkonsulent for fargevalg og løsninger i foaje. Basert på dette er nye tilbud hentet inn og arbeidet starter opp i mars/april 2022.
- Løpende vedlikehold
Det har vært visse utfordringer med heisen i C og med callinganlegg, som har vært håndtert løpende av styret. Det har påløpt noe ekstraordinære kostnader knyttet til dette.

Samarbeidet og arbeidsdelingen i styret har vært bra, og vi håper å kunne fortsette arbeidet med å oppgradere gården etter utbyggingen av 6. etasje.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 921 595. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak prising i mai av 4 nye seksjoner på loftet. Det var ikke budsjettert. Andre inntekter består i hovedsak av regnskapskorrigeringer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 063 204. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til felles oppvarming.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 136 074 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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 2 580 468,- og den er meget god i forhold til ordinær drit i 2022.

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.

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 vil vi budsjettere med noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 9444. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stensgaten 36B. 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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Stensgaten 36 B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stensgaten 36 B som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better
working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 21. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QZDTJ-0JKOJ-HJ3E-W1EWA-VSY4S-TZP21



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."

Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-21 20:38:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QZDTJ-0JKQJ-HJ3E-W1EWA-VSY4S-TZP2I

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

14 av 29 Årsrapport i styrelsesinnvalmet.pdf



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	921 560	808 848	797 000	921 560
Salg anleggsmidler		0	7 700 000	0	0
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		921 595	8 508 848	797 000	921 560
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 863	-5 500	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-52 960	-51 565	-53 000	-53 000
Konsulenthonorar	7	-20 163	-32 015	-2 500	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-110 285	-5 534 086	-85 500	-90 000
Forsikringer		-98 315	-81 936	-99 000	-107 759
Kommunale avgifter	9	-171 906	-167 725	-168 768	-179 642
Energi/fyring	10	-352 308	-154 344	-318 000	-422 770
TV-anlegg/bredbånd		-121 795	-119 671	-122 500	-122 500
Andre driftskostnader	11	-83 970	-78 485	-96 500	-90 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 063 204	-6 270 968	-996 908	-1 136 810
DRIFTSRESULTAT		-141 609	2 237 881	-199 908	-215 250
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 535	1 932	5 100	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 535	1 932	5 100	5 000
ÅRSRESULTAT		-136 074	2 239 813	-194 808	-210 250
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 239 813		
Fra opptjent egenkapital		-136 074	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	3 482
Forskuddsbetalte kostnader		31 523	30 449
Andre kortsiktige fordringer		0	2 135 471
Driftskonto OBOS-banken		76 845	127 972
Sparekonto OBOS-banken		2 568 452	482 346
SUM OMLØPSMIDLER		2 676 820	2 779 720
SUM EIENDELER		2 676 820	2 779 720
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 580 468	2 716 542
SUM EGENKAPITAL		2 580 468	2 716 542
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 710	3 710
Leverandørgjeld		13 484	59 468
Annen kortsiktig gjeld	13	77 159	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		96 352	63 178
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 676 820	2 779 720
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2022
Styret i Sameiet Stensgaten 36 B

Henrik Berg /s/

Magnhild Gjestvang /s/

Magnus H Håstein /s/

Inger Johanne Rove /s/

Merethe Thorseng /s/

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

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	607 408
Oppvarming	200 016
TV-anlegg	108 810
Kabel TV Desember 2020	5 326
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	921 560

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 40 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 863.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 413
SUM KONSULENTHONORAR	-20 163

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 454
Drift/vedlikehold elektro	-3 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 699
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 591
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 625
Kostnader dugnader	-1 727
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-110 285

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-71 424
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-96 207
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-171 906

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-56 689
Fjernvarme	-295 619
SUM ENERGI / FYRING	-352 308

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 715
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 493
Lyspærer og sikringer	-1 142
Renhold ved firmaer	-58 165
Andre fremmede tjenester	-6 910
Andre kontorkostnader	-674
Porto	-302
Bank	-2 428
Velferdskostnader	-140
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-83 970



NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 535
SUM FINANSINNTEKTER	5 535

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-77 159
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-77 159



Annen informasjon om sameiet

Vibbo.no

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565046. 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 slukkeutstyr 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 har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Stensgaten 36B er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Fjernvarme**

Sameiet Stensgaten 36B får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS

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

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia kundetjeneste på telefon 92 40 50 50, eller deres hjemmeside,

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2020 Installert heis i bygget
- 2020 Bygget fire seksjoner på loftet
- 2019 Oppgradering av låssystemer.
- 2013 - Rørfornyning avløpsrør/soilrør
- 2014 - Rehabilitering pipeløpene med stålrør
- 2015 - Utbedret varmekabler i takrenner
- 2015 - Pusset opp ytterdører
- 2015 - Skiftet callinganlegg og dørtelefoner



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 31.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.22

Selskapsnummer: 1272 **Selskapsnavn:** Sameiet Stensgaten 36B

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>Knut Haraldsen og Kristian Andås 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 fremkommer som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra 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 kr 40 000

For

Mot

Sak 5 Bakgård - oppussing

Oppussing gjennomføres

For

Mot

Sak 6 Tunnel - oppussing

Oppussing gjennomføres

For

Mot

Sak 7 Sparekonto

Sparekonto opprettholdes og skal normalt ha en saldo tilsvarende 3 måneders husleinntekter

For

Mot

Sak 8 Solcelleanlegg - utredning

Utredning igangsettes

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 9 Fasade/balkonger - beslutningsunderlag

Forberedelser igangsettes

For

Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Magnhild Gjestvang

Styremedlem (1 skal velges)

Magnus H Håstein

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.