



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 890 649
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STENSBERGGATA 21
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 09.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 285 700	1 497 003
Sum inntekter		1 285 700	1 497 003
Kostnader			
Lønnskostnad	3	45 640	45 640
Annen driftskostnad	3	1 904 446	1 167 495
Sum kostnader		1 950 086	1 213 135
Driftsresultat		-664 385	283 868
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 093	19 539
Sum finansinntekter		19 093	19 539
Annen finanskostnad		178 955	126 031
Sum finanskostnader		178 955	126 031
Netto finans		-159 862	-106 492
Ordinært resultat før skattekostnad		-824 247	177 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		-824 247	177 376
Årsresultat		-824 247	177 376
Totalresultat		-824 247	177 376
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-824 247	177 376
Sum overføringer og disponeringer		-824 247	177 376



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		81 521	76 281
Sum fordringer		81 521	76 281
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		101 939	502 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		101 939	502 458
Sum omløpsmidler		183 460	578 738
SUM EIENDELER		183 460	578 738

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 954 827	3 130 581
Sum opptjent egenkapital		-3 954 827	-3 130 581
Sum egenkapital		-3 954 827	-3 130 581
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 085 736	3 622 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 085 736	3 622 000
Sum langsiktig gjeld		4 085 736	3 622 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 869	1 087
Leverandørgjeld		28 269	52 411
Annen kortsiktig gjeld		22 413	33 821
Sum kortsiktig gjeld		52 551	87 319
Sum gjeld		4 138 287	3 709 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		183 460	578 738



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499193

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 890 649
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STENSBERGGATA 21
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 987 890 649
SAMEIET STENSBERGGATA 21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 285 700	1 497 003
Sum inntekter		1 285 700	1 497 003
Kostnader			
Lønnskostnad	3	45 640	45 640
Annen driftskostnad	3	1 904 446	1 167 495
Sum kostnader		1 950 086	1 213 135
Driftsresultat		-664 385	283 868
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 093	19 539
Sum finansinntekter		19 093	19 539
Annen finanskostnad		178 955	126 031
Sum finanskostnader		178 955	126 031
Netto finans		-159 862	-106 492
Ordinært resultat før skattekostnad		-824 247	177 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		-824 247	177 376
Årsresultat		-824 247	177 376
Totalresultat		-824 247	177 376
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-824 247	177 376
Sum overføringer og disponeringer		-824 247	177 376



Organisasjonsnr: 987 890 649
SAMEIET STENSBERGGATA 21

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		81 521	76 281
Sum fordringer		81 521	76 281
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		101 939	502 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		101 939	502 458
Sum omløpsmidler		183 460	578 738
SUM EIENDELER		183 460	578 738
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 954 827	3 130 581
Sum opptjent egenkapital		-3 954 827	-3 130 581



Sum egenkapital	-3 954 827	-3 130 581
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 085 736	3 622 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 085 736	3 622 000
Sum langsiktig gjeld	4 085 736	3 622 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 869	1 087
Leverandørgjeld	28 269	52 411
Annen kortsiktig gjeld	22 413	33 821
Sum kortsiktig gjeld	52 551	87 319
Sum gjeld	4 138 287	3 709 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	183 460	578 738



Organisasjonsnr: 987 890 649
SAMEIET STENSBERGGATA 21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

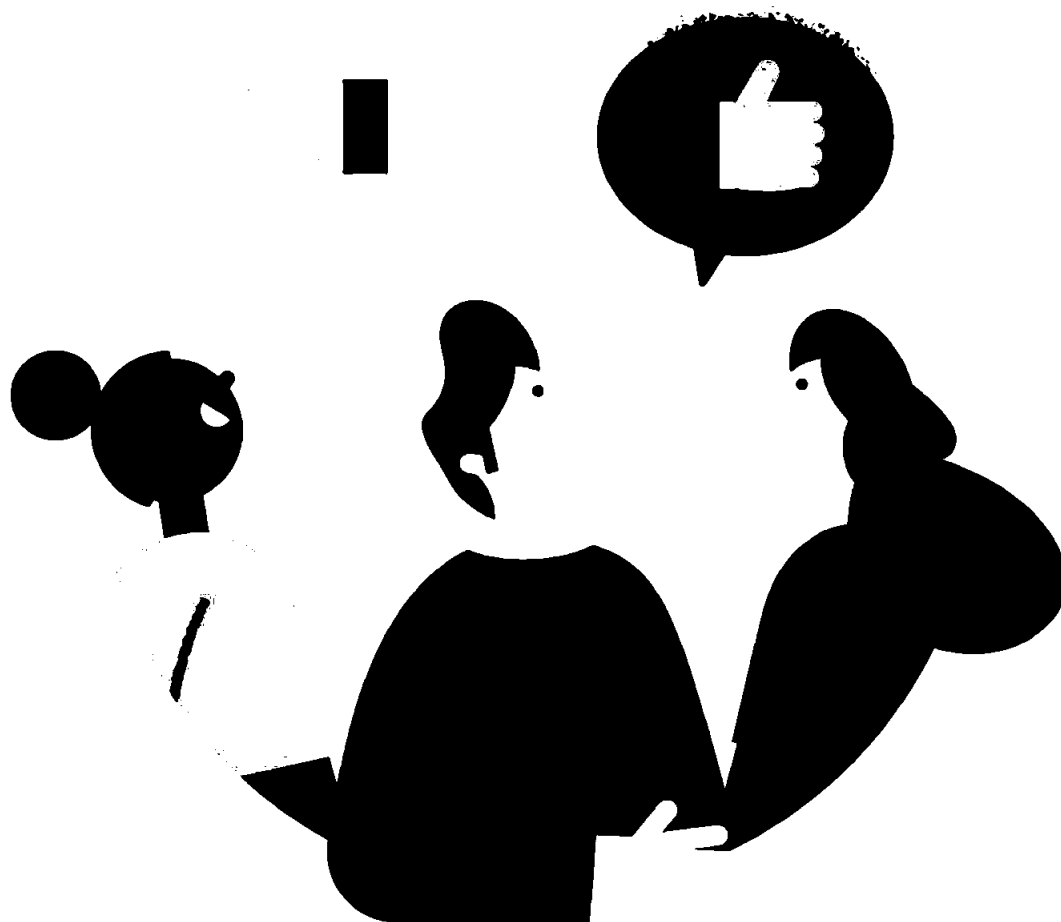
Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2023

4603 Sameiet Stensberggata 21





Til seksjonseierne i Sameiet Stensberggata 21

Velkommen til årsmøte, torsdag 27 april 2023 kl. 17:30 på Hammersborg Torg (OBOS).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Stensberggata 21 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Stensberggata 21
avholdes torsdag 27 april 2023 17:30 på Hammersborg Torg (OBOS).**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ekstraordinært honorar for ekstra arbeid relatert til tvister mot seksjonseier og hans selskaper
- B) Etablering av balkonger i bakgård

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, [Dato].2023
Styret i Sameiet Stensberggata 21

Nicolai Berge Hansen Magnus Gundersen Marius Leknes Snekkevåg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nicolai Berge Hansen	Stensberggata 21
Styremedlem	Magnus Gundersen	Stensberggata 21
Styremedlem	Marius Leknes Snekkevåg	Stensberggata 21

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post stensberggata.21@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Stensberggata 21

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Stensberggata 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987890649, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 348

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

Sameiet Stensberggata 21 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørmdal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Heisen har hatt driftsproblemer siden 2021. Styret satt derfor heisen ut av drift på slutten av 2021 og innhentet deretter tilbud på modernisering og utskiftning av heisen fra flere heisselskaper. Heisen kom i drift igjen sensommer 2022. Deler av denne kostnaden ble finansiert med et lån i Obos-banken (tilsvarende vilkår som sameiet hadde på det andre lånet i Obos-banken).

I etterkant av sommeren 2022 gjorde en seksjonseier styret oppmerksom på at vedkommende var eier av det som styret i lang tid hadde lagt til grunn at var sameiet sin bod. Styret og seksjonseieren har nådd en enighet om vederlag for all bruk og slitasje av boden. Styret har flyttet sameiet sine eiendeler til vaskekjelleren og har montert utslagsvask der.

Sameiet har en anstrengt likviditet grunnet økt kostnadsnivå på nødvendige tjenester. Styret besluttet derfor i januar 2022 å øke felleskostnadene med 15% fra og med april



2022. I november 2022 besluttet styret å øke felleskostnadene med ytterligere 20% fra og med desember 2022.

Styret har jobbet aktivt for å redusere sameiets kostnader. Styret har innhentet konkurrerende tilbud for de største kostnadspostene. Som følge av dette har flere avtaler blitt noe nedforhandlet i pris (bla.a. forretningsføring, vaktmestertjenester og vasketjenester). Styret venter på svar på forespørselen om konkurrerende tilbud på forsikringstjenester, men forespørselen om tilbud via Obos sin portal har ikke blitt besvart enda. Styret har i prosessen kommet frem til at sameiets øvrige avtaler og kostnader er konkurransedyktige.

På ekstraordinært årsmøte i januar 2023 ble det besluttet å nedbetale 25% av sameiets lån gjennom en kapitalinnhenting. Vedtaket er effektivt – alle seksjonseiere har betalt sin andel.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 130 909,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 123 000,- til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stensberggata 21.

Lån

Sameiet Stensberggata 21 har lån i OBOS-banken. 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 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene som ble vedtatt og fakturert fra og med desember 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Stensberggata 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Stensberggata 21.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 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.

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 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)

Penneo Dokumentnøkkel: FNKEY-CAJCA-WE1ZS-EC7ZC-Z8JWC-IFEH0



**SAMEIET STENSBERGGATA 21
ORG.NR. 987 890 649, KUNDENR. 4603**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 271 846	1 119 168	1 245 000	1 544 000
Andre inntekter	3	13 855	377 835	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 285 701	1 497 003	1 245 000	1 544 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-9 194	-9 123	-8 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-79 270	-77 035	-80 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-32 461	-33 063	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-924 086	-300 839	-167 000	-123 000
Forsikringer		-261 532	-164 185	-172 000	-187 000
Kommunale avgifter	9	-225 108	-217 242	-221 250	-265 200
Energi/fyring		-182 165	-173 219	-130 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-78 848	-86 016	-90 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-111 781	-106 774	-110 000	-107 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 950 086	-1 213 135	-1 049 390	-1 129 340
DRIFTSRESULTAT		-664 385	283 868	195 610	414 660
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 093	19 539	0	0
Finanskostnader	12	-178 955	-126 031	-131 000	-243 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-159 862	-106 492	-131 000	-243 000
ÅRSRESULTAT		-824 247	177 376	64 610	171 660
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	177 376		
Udekket tap		-824 247	0		

**SAMEIET STENSBERGGATA 21
ORG.NR. 987 890 649, KUNDENR. 4603**

BALANSE

Note 2022 2021

**EIENDELER****OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader		74 760	74 777
Forskuddsbetalte kostnader		6 761	1 504
Driftskonto OBOS-banken		101 939	502 458
SUM OMLØPSMIDLER		183 460	578 738

SUM EIENDELER		183 460	578 738
----------------------	--	----------------	----------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Udekket tap	13	-3 954 827	-3 130 581
SUM EGENKAPITAL		-3 954 827	-3 130 581

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 085 736	3 622 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 085 736	3 622 000

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		22 413	34 031
Leverandørgjeld		28 269	52 411
Påløpte renter		1 869	1 087
Annen kortsiktig gjeld		0	-210
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 551	87 319

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		183 460	578 738
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, __. __. 2023
Styret i Sameiet Stensberggata 21

Nicolai Berge Hansen

Magnus Gundersen

Marius
Leknes
Snekkevåg**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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



INTEKTER

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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 271 846
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 271 846

NOTE: 3

ANDRE INTEKTER

Utbetaling i forsikringssak	10 872
Unødvendig utrykning	2 983
SUM ANDRE INTEKTER	13 855

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 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 194.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-26 161
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 300
SUM KONSULENTHONORAR	-32 461

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 914
Drift/vedlikehold elektro	-6 141
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 522
Drift/vedlikehold heisanlegg	-858 201
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-253
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 056
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-924 086

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-110 733
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-114 162
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-225 108

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 950
Vaktmestertjenester	-37 062
Vakthold	-15 345
Renhold ved firmaer	-50 865
Andre fremmede tjenester	-573
Trykksaker	-1 050
Andre kontorkostnader	-2 059
Bank- og kortgebyr	-2 877
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 781

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	460
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	49
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 584
SUM FINANSINTEKTER	19 093

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 043
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-163 525
Renter på leverandørgjeld	-387



SUM FINANSKOSTNADER **-178 955**

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, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger 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**

OBOS-Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-600 000

Nedbetalt i år

6 329

-593 671

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2020

-3 622 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

129 935

-3 492 065

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 085 736**



Innkomne forslag

A. Ekstraordinært honorar for ekstra arbeid relatert til tvister mot seksjonseier og hans selskaper

Initiativtaker

Nicolai Berge Hansen

Initiativtakers saksinformasjon

I 2015 signerte daværende styret et omsetningsgjeldsbrev med en seksjonseier, som på daværende tidspunkt var styreleder. Gjeldsbrevet har i ettertid skapt en tvist mellom sameiet v/styret og seksjonseieren og hans selskaper.

Sameiets revisor fant at gjeldsbrevet pålydende kr. 500.000 ikke kunne utbetales skattefritt som dekning for utlegg etter seksjonseieren ikke kunne fremvise kvitteringer.

Det ble utbetalt kr. 350.043 som skattefritt utlegg og kr. 149.957 som skattepliktig honorar.

I desember 2018 sendte seksjonseier en e-post til styret, seksjonseieren mente at sameiet ikke hadde betalt hele gjeldsbrevets beløp fordi sameiet hadde trukket skatt for deler av beløpet.

I perioden desember 2018 til mai 2019 forsøkte styret å løse tvisten med seksjonseier på minnelig vis. Sameiet v/styret fremholdt at pengekravet som fulgte av gjeldsbrevet var innfridd gjennom utbetaling av kr. 350.043 kombinert med utbetaling av skattepliktig honorar på kr. 149.957. Sameiets revisor og tidligere styremedlemmer, med unntak for seksjonseieren som nå er sameiets motpart i saken, deler styrets vurdering av pengekravet som innfridd.

Seksjonseieren (og hans selskaper) holdt våren 2019 tilbake vesentlige beløp felleskostnader fordi han mente at sameiet skyldte han penger. Sameiet hadde på den tiden svak økonomi og styret manglet juridisk kompetanse. I mai 2019 benyttet styret sameiets rettshjelpsforsikring. Forsikringen dekket juridisk bistand opp til tvistebeløpet på kr. 241.580.

Forlagstiller er utdannet økonom og revisor og tok derfor på seg hovedansvaret for å føre sameiets sak mot seksjonseieren. Hansen innhentet store mengder dokumentasjon (fysisk og digitalt regnskapsmateriale, e-post korrespondanser, styredokumentasjon etc.) og igangsatte omfattende kontakt med sameiets tidligere styremedlemmer, forretningsførere og revisorer.

Gjennomgangen av dokumentasjonen og vitneutsagn avdekket at seksjonseieren og hans selskaper hadde krevd og fått refundert kr. 241.580 som utlegg to ganger. Dette vurderte styret som et alvorlig tillitsbrudd fra seksjonseiers side.

Styret gikk i forhandlinger med seksjonseier og han ble konfrontert funnene, men partene klarte ikke å komme til enighet.

Sameiet v/styret sendte følgelig en klage til Forlikrådet etter råd fra sameiet sin advokat. Partene kom ikke til enighet i Forlikrådet. Sameiet v/styret valgte derfor i august 2020 å stevne seksjonseieren til Oslo Tingrett etter samråd med sameiet sin advokat. Sameiet nådde frem i Oslo Tingrett. Seksjonseieren anket saken til Borgarting Lagmannsrett. Sameiet nådde også frem i ankesaken i Lagmannsretten. Seksjonseieren anket saken til Høyesterett. 28. September 2021 fant Høyesteretts ankeutvalg enstemmig at seksjonseierens anke burde nektes fremmet. Høyesteretts slutning ble at anken ble nektet fremmet og sameiet ble tilkjent saksomkostninger fra seksjonseieren. Ting- og lagmannsretts kjennelser og Høyesteretts beslutning er vedlagt.

Seksjonseieren ble ved rettskraftig avgjørelse pålagt å betale sameiet erstatning (inkl. forsinkelsesrenter og saksomkostninger) på kr. 337.835. Det omtvistede gjeldsbrevet ble også erklært ugyldig. Sameiet har hatt kr. 233.408 i kostnader ettersom mesteparten av den juridiske bistanden ble dekket av rettshjelpsforsikringen.

Tabellen under viser regnskapsførte inntekter og kostnader i forbindelse med gjeldsbrevtvisten.

Ar	Kommentar	Regnskapsført beløp
2018	Juridisk bistand - regnskapsført	0 kr
2019	Juridisk bistand - regnskapsført	-36 396 kr
2019	Bistand fra Otterstad revisjon	-30 563 kr
2020	Juridisk bistand - regnskapsført	-19 127 kr
2021	Juridisk bistand - regnskapsført	-30 286 kr
2021	Erstatning fra seksjonseier i forbindelse med rettsak vedr. gjeldsbrev	337 835 kr
2022	Juridisk bistand - regnskapsført	-26 161 kr
2022	Tilbakebetaling til Gjensidige - saksomkostninger mottatt fra seksjonseier	-90 875 kr
Netto		104 428 kr

Forslagsstiller Nicolai Berge Hansen har i alle de over beskrevne rettsinstanser hatt en avgjørende rolle i saksforberedelsene. Rollen som sameiets saksforbereder har medført en innsats som i vesentlig grad overstiger hva som rimelig kan forventes av en styreleder for et sameie på størrelse med Sameiet Stensberggata 21.

Hansen har utarbeidet en timeliste som gir et konservativt estimat på medgåtte timer i forbindelse med tvisten. Gjennom hans ekstraordinære innsats har Hansen bidratt til at sameiet vant frem i alle rettsinstanser, samtidig som sameiets utgifter på ekstern juridisk bistand ble holdt til et minimum.



Tidligere styremedlemmer, Kristian Olimb, Stine Ulla, Magnus Gundersen og Marius Snekkevåg kan bekrefte den omfattende tidsbruken Hansen har nedlagt og hvordan styret sin tidsbruk de siste 5-8 årene i stor grad har bestått av arbeid rettet mot tvister tilknyttet denne seksjonseieren og hans selskaper.

Det har vært flere tvister enn gjeldsbrevtvisten og det er enda tvister mot seksjonseieren og hans selskaper. Også i disse tvistene har Hansen nedlagt mange timers arbeid. Disse timene fremkommer ikke av den vedlagte timelisten. Styret har nylig vært i Forlikrådet i en tvist mot seksjonseieren og hans selskaper, og det er forventet en ny behandling i Forlikrådet i 2023.

På bakgrunn av det over beskrevne foreslår Hansen at han for sin innsats utbetales et honorar på kr. 35.000 for arbeidet han har nedlagt i forbindelse med tvister mot seksjonseier og hans selskaper. Honoraret har avgjørende betydning for Hansens motivasjon for videre styrearbeid, herunder opplæring av eventuelle nye styremedlemmer.

Initiativtakers forslag til vedtak

Det vedtas et honorar på kr. 35.000 til styreleder Nicolai Berge Hansen for hans rolle i tvistene mot seksjonseier og hans selskaper. Beløpet utbetales senest 27. oktober 2023.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.



B: Etablering av balkonger i bakgård

Initiativtaker

Styret, etter oppdrag fra ordinært årsmøte 2022.

Styrets oppsummering av saksinformasjon

Styret viser til fjorårets ordinære årsmøte, og etablering av balkonger.

Styret har konsultert med byantikvaren (se vedlagte). Byantikvaren åpner ikke for etablering av balkonger eller franske balkonger ut mot gateplan. Byantikvaren åpner heller ikke for balkonger i det skarpe hjørnet i bakgården.

Før forrige ordinære årsmøte innhentet seksjonseier Hammervoll et tilbud fra Balkongteam. Styret har pr. januar 2023 oppdatert dette, se vedlagte. Balkongteam har skissert at 12 seksjoner kan søke om å bygge balkonger mot bakgården.

Under fjorårets ordinære årsmøte ble styret gitt mandag til å innhente konkurrerende tilbud og sjekke muligheten for at flere seksjoner kan få balkong mot bakgård.

Styret har i henhold til mandatet innhentet tilbud fra to andre balkongtilbydere.

Vedlagte tilbud og plantegning fra "K3-montasje" viser mulighet for hjørnebalkong, men styret ser ikke at denne er forenelig med byantikvarens uttalelser. K3-montasje kan også tilby tilsvarende løsning som Balkongteam, hvor hjørnebalkong byttes ut med mindre balkong. Dette medfører at hjørneleilighetene i andre og tredje etasje ikke får balkong, tilsvarende som Balkongteam sitt tilbud.

Balkongbygg AS har vært på befaring og har valgt å ikke levere tilbud til sameiet tross gjentatte purringer fra Styret. Det foreligger derfor ikke et tilbud fra Balkonbygg AS.

Gitt byantikvarens innstilling, så legger styret følgende alternativer til grunn som aktuelle:

- Balkongteams løsning
- K3-montasjes løsning uten hjørnebalkong

K3-montasje er et mindre selskap, og styret ser derfor en større risiko ved å velge dem som balkongtilbyder. Styret ser derfor på Balkongteam som det eneste reelle alternativet.

Før fjorårets ordinære årsmøte tok styret kontakt med de 12 seksjonseierne som har mulighet til å bygge balkong etter Balkongteam og K3-montasje sin løsning uten hjørnebalkong. Styret innhentet uforpliktende innstillinger til balkong fra disse og det antas at minst 7 av 12 ønsker å bygge balkong.

Balkonger vil øke bokvaliteten og leilighetsverdiene til seksjonene som begunstiges med balkong.

Samtidig vil bygging av balkonger redusere lysinnslipp til fellesområdet i bakgården og til leilighetene som har vindu mot bakgården. Balkonger er også egnet til å øke støy i bakgård. Det bemerkes i denne sammenheng at det er mange soverom ut mot bakgården (både fra eget og andres sameier). Styret regner med at dersom det etableres balkonger, så vil støyen kunne øke, spesielt på sommerstid. Videre bemerkes at 9 av disse 12 leiligheter med mulighet for balkongutbygging i dag er utleieseksjoner. Styret har erfart at det kommer mer støy fra leietakere enn seksjonseiere. Styret har også mottatt klager og selv erfart støy, røyklukt, tobakksrøyk fra flere av de aktuelle utleieseksjonene.

Å vedta balkongutbygging vil også innebære en om lag ti uker lang byggeprosess i bakgården, og mye støy og dels begrenset fremkommelighet må da påberegnes.

Forslag til vedtak

Det gis tillatelse til å bygge balkonger i bakgård etter Balkongteam med følgende vilkår:

- Søknadsprosess må finansieres i sin helhet av de seksjonseiere som blir med på søknadsprosessen.
- Seksjonseiere som ikke blir med på en eventuell søknadsprosess denne gangen må fremme forslag om dette på nytt dersom det skulle bli aktuelt senere.
- Dersom søknad blir innvilget, så gis det utelukkende tillatelse til å bygge balkong i henhold til tilbud fra Balkongteam.
- Utbygging av balkong skal i sin helhet finansieres av den enkelte seksjonseier, og hver enkelt seksjonseier hefter selvstendig for enhver økonomiske forpliktelse som oppstår som følge av utbyggingen. Utbyggingsavtalen som inngås vil kun gjelde mellom den enkelte seksjonseier og balkongtilbyder.
- Vedtekt §6 utvides for å klargjøre hvem som har ansvar for vedlikehold:

"Ansvaret for alt vedlikehold innvendig og utvendig av balkong, herunder enhver setningsskade i forbindelse med balkongutbygging, påhviler den enkelte seksjonseier."

Styrets innstilling

Styret ser at flere i sameiet vil bli påvirket negativt av en balkongutbygging. Det er særlig lysforhold og støy i bakgård som vektlegges som negativ påvirkning.

Styrets innstilling er derfor at det stemmes mot forslaget – og at det ikke gis tillatelse til å bygge balkong i bakgården.





Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78459927. 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.



4603 Sameiet Stensberggata 21

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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