



# Brønnøysundregistrene

---

## **Brønnøysundregistrene**

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	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		497 973	497 928
<b>Sum inntekter</b>		<b>497 973</b>	<b>497 928</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 925	42 217
Annen driftskostnad		306 881	360 834
<b>Sum kostnader</b>		<b>352 806</b>	<b>403 051</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>145 167</b>	<b>94 877</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 162	7 152
Annen finansinntekt		127	327
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 289</b>	<b>7 479</b>
Annen rentekostnad		31 545	43 690
Annen finanskostnad		1 980	853
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 525</b>	<b>44 543</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-25 236</b>	<b>-37 064</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>119 931</b>	<b>57 813</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>119 931</b>	<b>57 813</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>119 931</b>	<b>57 813</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>119 931</b>	<b>57 813</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		119 931	57 813
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>119 931</b>	<b>57 813</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			9
Andre fordringer		77 201	9 333
Sum fordringer		77 201	9 342
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		334 969	252 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		334 969	252 475
Sum omløpsmidler		412 170	261 817
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>412 170</b>	<b>261 817</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital			157 118
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>157 118</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-447 602	-724 651
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-447 602</b>	<b>-724 651</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-447 602</b>	<b>-567 533</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		756 499	798 640
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>756 499</b>	<b>798 640</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		75 626	9 060
Skyldige offentlige avgifter		9 114	6 031
Annen kortsiktig gjeld		18 534	15 619
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>103 273</b>	<b>30 710</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>859 772</b>	<b>829 350</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>412 170</b>	<b>261 817</b>



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**SAMEIET STENSGATEN 3**

**2016**

---

SAMEIET STENSGATEN 3 Org.nr. 975513440

---



**SAMEIET STENSGATEN 3**

**Resultatregnskap 2016**


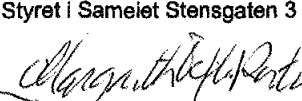
	Note	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015
<b>Inntekter:</b>				
Fellesutgifter		465 048	465 119	465 048
Vedlikeholdsinntekter		32 880	32 880	32 880
Andre inntekter		45	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>497 973</b>	<b>497 999</b>	<b>497 928</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	2	45 925	38 262	42 217
Driftskostnader	3	176 124	179 800	169 580
Vedlikeholdskostnader	4	5 545	87 000	55 380
Honorarer	5	40 725	40 700	40 130
Forsikringer	6	75 256	75 000	78 652
Andre kostnader	7	9 230	17 000	17 091
<b>Sum kostnader</b>		<b>352 806</b>	<b>437 762</b>	<b>403 051</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>145 167</b>	<b>60 237</b>	<b>94 877</b>
Finansinntekter		8 289	5 000	7 479
Finanskostnader		33 525	33 472	44 543
<b>Sum finansiinnt.- og kostnader</b>	<b>8</b>	<b>-25 236</b>	<b>-28 472</b>	<b>-37 064</b>
<b>Resultat</b>		<b>119 931</b>	<b>31 765</b>	<b>57 813</b>

**SAMEIET STENSGATEN 3****Balanse**

	Note	2016	2015
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		0	9
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		77 201	9 333
Bank	9	334 969	252 475
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>412 170</b>	<b>261 817</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>412 170</b>	<b>261 817</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		-447 602	-567 533
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>-447 602</b>	<b>-567 533</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Lån		756 499	798 640
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	11	<b>756 499</b>	<b>798 640</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld	12	75 626	9 060
Forskuddstrekk		5 620	3 700
Skyldige offentlige avgifter		3 494	2 331
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 087	8 270
Påløpte kostnader		9 313	7 349
Annen kortsiktig gjeld		134	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>103 273</b>	<b>30 710</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>412 170</b>	<b>261 817</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		412 170	261 817
Kortsiktig gjeld		103 273	30 710
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>308 897</b>	<b>231 107</b>

Oslo, 5.4.2017

Styret i Sameiet Stensgaten 3

  
Aasmund Andersen  
Margareth Tofte  
Leik Røhr-Staff



---

## Noter til regnskapet

---

Regnskapet for 2016 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er 1 deltidsansatt i sameiet, men på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Fellesutgiftene er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

## INNLEDNING

Sameiet består av 14 boligseksjoner.

### Note 1 Driftsinntekter

Fellesutgifter	465 048
Vedlikeholdsinntekter	32 880
Andre inntekter	45
<b>Sum inntekter</b>	<b>497 973</b>

### Note 2 Lønnskostnader

AGA feriepenger	317
Arbeidsgivcravgift	5 358
Feriepenger	2 250
Godtgj. til styre	20 000
Lønn ansatte	18 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>45 925</b>



## Note 3 Driftskostnader

Brannvernlegg	5 750
Kabel-TV og bredbånd	61 523
Renovasjon, vann, avløp mv.	92 867
Strøm og nettleie	15 984
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>176 124</b>

## Note 4 Vedlikeholdskostnader

Elektrisk anlegg	5 545
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>5 545</b>

## Note 5 Honorarer

Div.honorarer	6 625
Regnskapshonorar	25 350
Revisjonshonorar	8 750
<b>Sum honorarer</b>	<b>40 725</b>

Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.

Revisor for sameiet er Grant Thornton Revisjon AS. Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet revisjon.

## Note 6 Forsikring

Forsikringspremier	75 256
<b>Sum forsikring</b>	<b>75 256</b>

Sameiet er forsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 56716556.

Sameiet fikk i 2016 utbetalt kundentbytte på kr 8 132 (for året 2015) fra Gjensidige Forsikring.

## Note 7 Andre kostnader

Bank og kortgebyrer	3 225
Diverse kostnader	2 113
Kontingenter	950
Porto, kopiering og utsendelser	2 239
Sameiermøte	703
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>9 230</b>



## Note 8 Finansinntekter / Finanskostnader

Renteinntekter fra bankkonti	127
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 132
Andre renteinntekter	30
Rentekostnader lån	-31 545
Omkostninger lån	-720
Inkassosalær og forsinkelsesrenter	-1 260
<b>Sum finansinntekter/finanskostnader</b>	<b>-25 236</b>

## Note 9 Bankinnskudd

Balkongutbygging	6 061
Driftskonto 8397.05.01390	319 919
Høyrentekonto 8397.10.01227	2 525
Kasse	335
Skattetrekkskonto	6 130
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>334 969</b>

\*\* Av sameiets bankinnskudd er kr 6 130 bundet til skattetrekkskontoen.

## Note 10 Egenkapital

	01.01.2016	Bevegelse	31.12.2016
Egenkapital	-724 651	277 049	-447 602
Egenkapital 1/1	157 118	-157 118	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-567 533</b>	<b>119 931</b>	<b>-447 602</b>

## Note 11 Langsiktig gjeld

Lån 8397.05.01390 i Handelsbanken.  
Annuitetslån med løpetid på 13 år.

Lånesaldo pr. 31.12.16:	756 499
Effektiv rente pr. 31.12.16:	4,24 %
Avdrag i 2016:	42 141

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 516 725.

## Note 12 Leverandørgjeld

Gjensidige	67 571
Hafslund	1 921
Sebra Forvaltning	6 134
<b>Sum leverandørgjeld</b>	<b>75 626</b>



**SAMEIET STENSGATEN 3**

**Budsjett 2017**

	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2016
<b>Inntekter:</b>			
Fellesutgifter	465 048	465 048	465 119
Vedlikeholdsinntekter	32 880	32 880	32 880
Andre inntekter	0	45	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>497 928</b>	<b>497 973</b>	<b>497 999</b>
<b>Kostnader:</b>			
Lønnskostnader	38 262	45 925	38 262
Driftskostnader	179 667	176 124	179 800
Vedlikeholdskostnader	76 000	5 545	87 000
Honorarer	37 750	40 725	40 700
Forsikringer	78 500	75 256	75 000
Andre kostnader	12 050	9 230	17 000
<b>Sum kostnader</b>	<b>422 229</b>	<b>352 806</b>	<b>437 762</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>75 699</b>	<b>145 167</b>	<b>60 237</b>
Finansinntekter	5 000	8 289	5 000
Finanskostnader	30 186	33 525	33 472
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>-25 186</b>	<b>-25 236</b>	<b>-28 472</b>
<b>Resultat</b>	<b>50 513</b>	<b>119 931</b>	<b>31 765</b>
Avdrag	44 210	42 141	41 828
<b>Likviditetsresultat</b>	<b>6 303</b>	<b>77 790</b>	<b>-10 063</b>



Sammenslutningens navn: STENSGATEN 3

Dato: 5. april 2017 (Benytt samme dato som i årsberetning/årsregnskap)

*Påse at årsberetningen ikke er datert før årsregnskapet.*

Att: Statsautorisert revisor Frode Andersen

Dette brevet sendes i forbindelse med revisjonen av regnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2016. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

### Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sammenslutningens regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimer, herunder regnskapsestimer målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi bekrefter at sammenslutningens bygningsmasse er tilstrekkelig forsikret.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale er korrigert eller omtalt.

Vi mener at virkningen av eventuell ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

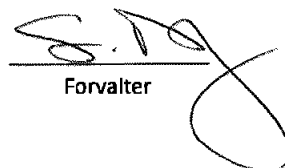
### Opplysninger som er gitt

Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med.
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Opplysninger om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

  
Styrets leder

  
Forvalter



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### **TILLITSVALGTE**

Siden ordinært sameiermøte den 27. april 2016 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Styreleder: Aasmund Andersen	2015 (2 år)
Styremedlem: Margareth Tofte	2016 (2 år)
Styremedlem: Leik Røhr-Staff	2016 (2 år)
Varamedlem: Cathinka Rudi	2016 (2 år)

Sameiets styre består av 2 kvinner og 2 menn. Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelsesprosesser.

### **GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET**

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 14 seksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 216 bruksnr. 117 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 975 513 440.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Sameiet har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Grant Thornton Revisjon AS

### **Sameiets lån**

Sameiet har et annuitetslån med flytende rente i Handelsbanken, lånenummer 8397.71.38313. Lånet har siste forfall 01.03.2030.

### **Vaktmestertjeneste**

Sameiet har ingen vaktmester.

### **Helse, miljø og sikkerhet**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde



elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

### **TV og Bredbånd**

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til GET på [www.get.no](http://www.get.no) eller telefon 02123.

### **Forsikring**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 56716556.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2017 utgjøre kr 6 000,-. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Sameiet har i 2016 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 8 132,- for 2015.

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

### **Formue og gjeld**

Seksjonseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og formue. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt fra Skatteetaten.

### **Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

### **STYRETS ARBEID**

Det elektriske anlegget i kjelleren har blitt gjennomgått og oppgradert der nødvendig av Skogheim El. Installasjon AS. Hele kjelleren og alle bodene har nå fått installert LED lys.

Dugnad ble gjennomført i sommer, hvor det ble sådd plen utenfor fasaden der Hafslund hadde gravd. Ny søppelkasse kom på plass. I vinter var det tilsynelatende ikke fare for takras av is smelting, og derfor har ikke varselskilt blitt brukt. Ordning med trappevask fungerer bra.

Styret påpeker at overskuddet på NOK 119,931 ikke inkludere faktura fra elektriker for oppgraderingen av el anlegget i kjelleren selv om dette arbeidet ble gjennomført i November 2016.



## ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.16 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2016 var totalt kr 497 973,-.  
Dette avviker minimalt fra budsjett.

Driftskostnadene i 2016 var totalt kr 352 806,-.  
Dette er kr 84 956,- lavere enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket skyldes at det ikke er noen kostnader knyttet til vedlikehold av bygningen i 2016, og at faktura fra elektriker for 2016 ikke ble fakturert før for sent i 2017. Dette kostnadsføres derfor i 2017.

Resultatet av driften året 2016 viser et positivt årsresultat på kr 119 931,-.  
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2016 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## BUDSJETT 2017

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2017. Budsjettet for 2017 er vedlagt.

Budsjettet er basert på uendrede fellesutgifter i 2016.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 50 513,- før avdrag.

I budsjettet er det tatt hensyn til nedenstående inntekts-/kostnadsutvikling.  
Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Renter

Rentesatsene i Handelsbanken pr. den 31.12.2016:

Driftskonto 0,05 % p.a.

## Energikostnader

Strømprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskeligere å forutse utviklingen i strømprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2016.

## Forsikring

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2017 på 4,2 %.  
Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter forblir uendret i Oslo i 2017.



**Øvrige kostnader**

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

Oslo, 5.4.2017

Styret i Sameiet Stensgaten 3

  
Aasmund Andersen

  
Margareth Tofte

  
Leik Røhr-Staff



Til Årsmøtet i Sameiet Stensgaten 3

Grant Thornton Revisjon AS  
Bogstadveien 30  
0355 Oslo

Tlf: +47 22 20 04 00  
Faks: +47 22 20 04 10  
E-post: oslo@grant.thornton.no  
www.grant.thornton.no  
Org.nr. 987 632 380 MVA

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Stensgaten 3 sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 119 931. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

#### **Presisering**

Sameiets bokførte egenkapital er per 31.12.2016 negativ. Vi viser til årsberetning og noter for ytterligere omtale av egenkapitalen. Forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

#### **Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert

#### *Øvrig informasjon*

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 styret 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 avvirket.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret er rimelige.



Grant Thornton

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av styrets bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 05.04.2017  
Grant Thornton Revisjon AS

Frode Andersen  
Statsautorisert revisor