



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 579 713
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET STENSBERGGT. 15
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 16.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		869 556	1 144 552
Sum inntekter		869 556	1 144 552
Kostnader			
Lønnskostnad		62 314	51 345
Annen driftskostnad		3 084 769	910 244
Sum kostnader		3 147 083	961 589
Driftsresultat		-2 277 527	182 963
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 317	18 973
Sum finansinntekter		20 317	18 973
Annen finanskostnad		86 686	5 967
Sum finanskostnader		86 686	5 967
Netto finans		-66 369	13 006
Resultat før skattekostnad		-2 343 896	195 969
Årsresultat		-2 343 896	195 969
Totalresultat		-2 343 896	195 969
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 343 896	195 969
Sum overføringer og disponeringer		-2 343 896	195 969



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		50 403	53 441
Sum fordringer		50 403	53 441
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		624	143 634
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624	143 634
Sum omløpsmidler		51 028	197 075
SUM EIENDELER		51 028	197 075

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			148 865
Udekket tap		2 195 030	
Sum opptjent egenkapital		-2 195 030	148 865
Sum egenkapital		-2 195 030	148 865
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 188 136	
Sum annen langsiktig gjeld		2 188 136	0
Sum langsiktig gjeld		2 188 136	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 875	
Leverandørgjeld		9 383	11 043
Annen kortsiktig gjeld		5 664	37 167
Sum kortsiktig gjeld		57 922	48 210
Sum gjeld		2 246 058	48 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 028	197 075



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 557901

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 579 713
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET STENSBERGGT. 15
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 18.07.2024



Organisasjonsnr: 979 579 713
BOLIGSAMEIET STENSBERGGT. 15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		869 556	1 144 552
Sum inntekter		869 556	1 144 552
Kostnader			
Lønnskostnad		62 314	51 345
Annen driftskostnad		3 084 769	910 244
Sum kostnader		3 147 083	961 589
Driftsresultat		-2 277 527	182 963
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 317	18 973
Sum finansinntekter		20 317	18 973
Annen finanskostnad		86 686	5 967
Sum finanskostnader		86 686	5 967
Netto finans		-66 369	13 006
Resultat før skattekostnad		-2 343 896	195 969
Årsresultat		-2 343 896	195 969
Totalresultat		-2 343 896	195 969
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 343 896	195 969
Sum overføringer og disponeringer		-2 343 896	195 969



Organisasjonsnr: 979 579 713
BOLIGSAMEIET STENSBERGGT. 15

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		50 403	53 441
Sum fordringer		50 403	53 441
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		624	143 634
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624	143 634
Sum omløpsmidler		51 028	197 075
SUM EIENDELER		51 028	197 075
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			148 865
Udekket tap		2 195 030	
Sum opptjent egenkapital		-2 195 030	148 865



Sum egenkapital	-2 195 030	148 865
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 188 136	
Sum annen langsiktig gjeld	2 188 136	0
Sum langsiktig gjeld	2 188 136	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 875	
Leverandørgjeld	9 383	11 043
Annen kortsiktig gjeld	5 664	37 167
Sum kortsiktig gjeld	57 922	48 210
Sum gjeld	2 246 058	48 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	51 028	197 075



Organisasjonsnr: 979 579 713
BOLIGSAMEIET STENSBERGGT. 15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

4592 Boligsameiet Stensberggt. 15





Til seksjonseierne i Boligsameiet Stensberggt. 15

Velkommen til årsmøte, torsdag 13juni 2024 kl. 1900 i i bakgården Stensberggt 15.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. 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 Boligsameiet Stensberggt. 15 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 Boligsameiet Stensberggt. 15
avholdes Torsdag 13 juni 2024 kl. 1900 i Bakgården , Stensberggt.15.**

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 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bygningsmessige og/eller søknadspliktige arbeider

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 31.mai.2024
Styret i Boligsameiet Stensberggt. 15

Bjørn Eieland Erling Finsrud Marius Høgøy Myhre Annie Dahr Nygaard Elli Ida Trier

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Eieland	Bogerudslyngen 6
Styremedlem	Erling Finsrud	Stenbergggaten 15
Styremedlem	Marius Høggøy Myhre	Stenbergggaten 15
Styremedlem	Annie Dahr Nygaard	Stensberggata 15
Styremedlem	Elli Ida Trier	Stenbergggaten 15

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på og e-post. boligsameiet-stensberggt-15@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Utvalg/komiteer

Bakgårdsgruppe Annie Dahr Nygaard
Dugnadsgruppen; Annie Dahr Nygaard

Generelle opplysninger om Boligsameiet Stensberggt. 15

Sameiet består av 27 seksjoner.

Boligsameiet Stensberggt. 15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979579713, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 345

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

Boligsameiet Stensberggt. 15 har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det var skifte av styret i boligsameiet i september 2023. Ut året er det avholdt 4 styremøter og flere befaringer. Blant annet med Oslo Brann og redningsetaten (OBR) Styret har i høst hatt fokus på vedlikehold og gjennomføring av som var påkrevet. Samtidig har vi hatt fokus på økonomi for å kunne gjennomføre disse arbeidene. Styret har fått utført skifte av vannledninger fra offentlig nett og inn til vår eiendom. Dette var viktig å få gjennomført før gaten ble omkjøringsvei ifm, oppgraderingen av Ullevålsveien og endring av buss trasse. Dette arbeidet har krevd både tid og ressurser fra styret. For å utføre disse kravene eller manglene. Mye av dette ble påbegynt i 2023 men vil naturlig bli videreført i 2024.

Sameiet har renoverert fasaden ut mot Stensberggata våren og sommeren 2023 Dialog med andre boligselskaper og vi er det mottatt og behandlet nabovarsler om endringer i nr 17 Vi er orientert om at de ble søknad om vinbar i "stallbygget" bortenfor bakgården.

Energikartlegging: Vi gjennomførte en energikartlegging av bygget i samarbeid med NBBO Byggtek. Rapporten anbefaler skifte av vinduer og innstallering av varmepumpe som energibesparende tiltak. Halvparten av kostnaden til rapporten ble dekket gjennom støtte fra ENOVA. Ytterligere 25% prosent dekkes dersom en eller flere av de anbefalte tiltakene realiseres.

Det ble avholdt én dugnad: 11. novmeber.

Fremtidige planer:

- Grunnet mye uforutsett vedlikehold er det utarbeidet en vedlikeholdsplan for de kommende årene. Det er foreslått å sette utbedring av fasaden i bakgården på denne planen med mulig gjennomføring i 2025 (1-3-5 år)
- Utbedre mulighetene for å sette sykler og barnevogner i bakgården, 1-2 år
- Etablere rømningsvei mot tilstøtende nabobygg



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Sameiet har ikke utarbeidet budsjett for 2023. Det er utarbeidet et budsjett for 2024 og det vil bli utarbeidet et budsjett for fremtidige perioder.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr – 6 895

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 40 % ekstraordinære innbetalinger fra eierne på til sammen kr 1 050 000

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet er utarbeidet basert på den informasjonen vi hadde per desember 2023. Status så langt i 2024 viser at vi er over budsjett på vedlikeholdsposten grunnet flere uforutsette kostnader. Dette er dekket inn gjennom økning felleskostnader, ekstraordinær innbetaling og opptak av lån. Arbeidet for 2024 vil bli gjennomgått på årsmøte i 2025.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 531 201 til større vedlikehold som omfatter kartlegging av vannrør og øvrig forefallende vedlikeholdsarbeid.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Stensberggt. 15.

Lån

Boligsameiet Stensberggt. 15 har tatt opp et lån i Obos Banken for å dekke vedlikeholdsbehov som boligsameie er nødt til å gjennomføre. 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 2024.

Budsjettet er basert på 40 % økning av felleskostnadene fra januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BOLIGSAMEIET STENSBERGGT. 15 ORG.NR. 979 579 713, KUNDENR. 4592

RESULTATREGNSKAP

	Regnska p		Budsjett	Budsjett
	2023	2022	2023	2024
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	869 556 1 144 552	0	1 300 000
SUM				
DRIFTSINNEKTER		869 556 1 144 552	0	1 300 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	3	-6 345 -6 345	0	-6 920
Styrehonorar	4	-55 969 -45 000	0	-60 000
Revisjonshonorar	5	-11 142 -9 519	0	-12 000
Regnskapsførerhonorar		-41 661 -40 059	0	-45 000
		-175		
Konsulenthonorar	6	563 -1 800	0	-63 818
		-2 140		
Drift og vedlikehold	7	797 -192 832	0	-248 531
		-184		
Forsikringer		710 -171 646	0	-201 502
		-267		
Kommunale avgifter	8	744 -224 290	0	-292 084
Energi/fyring		-34 408 -36 798	0	-32 731
TV-anlegg/bredbånd		-82 569 -82 584	0	-105 080
		-146		
Andre driftskostnader	9	175 -150 717	0	-100 00
SUM		-3 147		
DRIFTSKOSTNADER		083 -961 589	0	-1 167 666
		-2 277		
DRIFTSRESULTAT		527 182 963	0	132 334
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	20 317 18 973	0	0
Finanskostnader	11	-86 686 -5 967	0	-140 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-66 369 13 006	0	114 000
		-2 343		
ÅRSRESULTAT		896 195 969	0	-18 334
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		0 148 865		



9

Boligsameiet Stensberggt. 15

	-148	
Fra opptjent egenkapital	866	0
	-2 195	
Udekket tap	030	0
Reduksjon udekket tap	0	47 103

BOLIGSAMEIET STENSBERGGT. 15
ORG.NR. 979 579 713, KUNDENR. 4592

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		50 403	42 641
Andre kortsiktige fordringer		0	10 800
Driftskonto OBOS-banken		0	143 026
Sparekonto OBOS-banken		624	608
SUM OMLØPSMIDLER		51 027	197 075
SUM EIENDELER		51 028	197 075
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	148 865
Udekket tap	12	-2 195 030	0
SUM EGENKAPITAL		-2 195 030	148 865
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 188 136	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 188 136	0
KORTSIKTIG GJELD			



10

Boligsameiet Stensberggt. 15

Forskuddsbetalte felleskostnader	5 664	6 957
Leverandørgjeld	9 383	11 043
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)	23 220	0
Påløpte renter	16 854	0
Påløpte avdrag	2 801	0
Annen kortsiktig gjeld	0	30 210
SUM KORTSIKTIG GJELD	57 922	48 210

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	51 028	197 075
---------------------------------	---------------	----------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 5/6-2024

Styret i Boligsameiet Stensberggt. 15

Bjørn Eieland

Erling
Finsrud

Marius Myhre

Annie Dahr Nygaard

Elli Ida Trier

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	
r	867 636
Bod	1 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	869 556

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 969. Kr 10 969 av honoraret er for styreleder Bjørn Eieland fra Be On Track for perioden november-desember 2023.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 142.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 250
NBBO Byggtek AS	-151 875
Styre & Ledelse AS, formidling av styrekandidat	-19 438



SUM KONSULENTHONORA R	-175 563
--------------------------------------	-----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 012 741
Drift/vedlikehold VVS	-26 500
Drift/vedlikehold elektro	-35 172
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 724
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 408
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 888
Kostnader dugnader	-364

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 140 797
-------------------------------------	-------------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-183 563
Feieavgift	-1 148
Renovasjonsavgift	-83 034

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-267 744
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 342
Vaktmestertjenester	-79 285
Renhold ved firmaer	-45 090
Snørydding	-12 088
Andre fremmede tjenester	-401
Andre kontorkostnader	-2 284
Bank- og kortgebyr	-2 686

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-146 175
--------------------------------------	-----------------

NOTE: 10

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 260
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 041
SUM	
FINANSINNTEKTER	20 317

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, innfridd	-58 932
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 854
Renter og provisjon på kassekreditt	-8 857
Renter på leverandørgjeld	-43
SUM	
FINANSKOSTNADER	-86 686

NOTE: 12**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.

Pr. 31.12.2023 hadde selskapet en negativ arbeidskapital på kr 6 895. Den negative arbeidskapitalen skyldes i stor grad kostnader knyttet til tak- og fasadearbeidene. Selskapets likviditet sikres gjennom en kassakreditt med en ramme på kr 250 000 og en kapitalinnkalling 1. kvartal 2024.

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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken, innfridd



14

Boligsameiet Stensberggt. 15

Lånet var et annuitetslån med flytende rente og 25 års løpetid.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-1 800 000
Nedbetalt tidligere	1 800 000
Nedbetalt i år	0

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,2 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-2 190 937
Nedbetalt i år	2 801

-2 188 136

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN**

-2 188 136



INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret, tillegg til punkt paragraf 4. Vedlikehold - forsikringer

Bygningsmessige og/eller søknadspliktige arbeider

(1) En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på egen boenhet utvendig og innvendig. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Med tiltak menes endringer som er søknadspliktig iht. Plan-og bygningsloven samt endringer av opprinnelig struktur, herunder sanitæranlegg inkl. sluk, EL-anlegg og øvrige arbeider som kan påvirke borettslagets ansvar og vedlikeholdsplikt.

Seksjonseier må selv kartlegge om tiltaket er søknadspliktig og det vil utarbeides en *byggekontrakt* mellom styret i boligsameie og seksjonseier som godkjenning og underlag for senere kommunal søknad.

Det skal sendes elektronisk søknad til styrets e-post med nødvendig underlag.

Styret står fritt til å benytte konsulent ved behandling av søknad og oppfølging. Kostnadene vil bli belastet seksjonseier.

(2) Seksjonseier forplikter seg ved søknadspliktige tiltak til enhver tid å følge gjeldene lovverk, bestemmelser og forskrifter relatert til byggearbeidene, herunder også HMS.

Seksjonseier vil stå økonomisk ansvarlig for arbeidene inntil ferdigattest foreligger. Borettslaget vil deretter overta iht. boligsameiets vedlikeholdsplikt.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Ny ?

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn? Stensberggt 15

Navn? Stensberggt 15

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ellie Ida Trier Stensberggt. 15

Marius Høgøy Myhre Stensberggt.15 (flytter i løpet av høsten)

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn? Stensberggt 15

2. Navn? Stensberggt 15

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn? Stensberggt 15

Navn? Stensberggt 15

E. Som Vaktmester. Dugnads utvalg foreslås:

Navn? Stensberggt 15

Navn? Stensberggt 15

I valgkomiteen for Boligsameiet Stensberggt. 15



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56829806. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering



4592 Boligsameiet Stensberggt. 15

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)



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET STENSBERGGT. 15

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET STENSBERGGT. 15.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4EOPF-3IQMJ-1TFDM-3WMMW-E0Y4D-G455M



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-13 11:12:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4EOPF-3IQMJ-TTFDM-3WMMW-E0Y4D-G455M

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).

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/validator>





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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