



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 875 540
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21
Forretningsadresse: v/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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		507 652	506 096
Sum inntekter		507 652	506 096
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	17 115
Annen driftskostnad		1 008 352	725 308
Sum kostnader		1 031 172	742 423
Driftsresultat		-523 520	-236 327
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 568	7 714
Sum finansinntekter		7 568	7 714
Annen finanskostnad		30 798	6 041
Sum finanskostnader		30 798	6 041
Netto finans		-23 230	1 673
Ordinært resultat før skattekostnad		-546 750	-234 654
Ordinært resultat etter skattekostnad		-546 750	-234 654
Årsresultat		-546 750	-234 654
Totalresultat		-546 750	-234 654
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-546 750	-234 654
Sum overføringer og disponeringer		-546 750	-234 654



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 609 757	1 609 757
Sum varige driftsmidler		1 609 757	1 609 757
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 609 757	1 609 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 960	30 092
Sum fordringer		31 960	30 092
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		158 462	28 020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		158 462	28 020
Sum omløpsmidler		190 421	58 112
SUM EIENDELER		1 800 178	1 667 869

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			436 686
Udekket tap		110 064	
Sum opptjent egenkapital		-110 064	436 686
Sum egenkapital		-109 264	437 486
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		968 796	285 665
Øvrig langsiktig gjeld		894 841	894 841
Sum annen langsiktig gjeld		1 863 637	1 180 506
Sum langsiktig gjeld		1 863 637	1 180 506
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		237	35
Leverandørgjeld		5 633	19 971
Skyldige offentlige avgifter		4 935	2 115
Annen kortsiktig gjeld		35 001	27 757
Sum kortsiktig gjeld		45 805	49 877
Sum gjeld		1 909 442	1 230 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 800 178	1 667 869



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 579124

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 875 540
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21
Forretningsadresse: v/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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2023

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, 13.07.2023



Organisasjonsnr: 955 875 540
BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		507 652	506 096
Sum inntekter		507 652	506 096
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	17 115
Annen driftskostnad		1 008 352	725 308
Sum kostnader		1 031 172	742 423
Driftsresultat		-523 520	-236 327
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 568	7 714
Sum finansinntekter		7 568	7 714
Annen finanskostnad		30 798	6 041
Sum finanskostnader		30 798	6 041
Netto finans		-23 230	1 673
Ordinært resultat før skattekostnad		-546 750	-234 654
Ordinært resultat etter skattekostnad		-546 750	-234 654
Årsresultat		-546 750	-234 654
Totalresultat		-546 750	-234 654
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-546 750	-234 654
Sum overføringer og disponeringer		-546 750	-234 654



Organisasjonsnr: 955 875 540
BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 609 757	1 609 757
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 609 757	1 609 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 960	30 092
Sum fordringer		31 960	30 092
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		158 462	28 020
Sum omløpsmidler		190 421	58 112
SUM EIENDELER		1 800 178	1 667 869
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			436 686



Udekket tap	110 064	
Sum opptjent egenkapital	-110 064	436 686
Sum egenkapital	-109 264	437 486
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	968 796	285 665
Øvrig langsiktig gjeld	894 841	894 841
Sum annen langsiktig gjeld	1 863 637	1 180 506
Sum langsiktig gjeld	1 863 637	1 180 506
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	237	35
Leverandørgjeld	5 633	19 971
Skyldige offentlige avgifter	4 935	2 115
Annen kortsiktig gjeld	35 001	27 757
Sum kortsiktig gjeld	45 805	49 877
Sum gjeld	1 909 442	1 230 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 800 178	1 667 869



Organisasjonsnr: 955 875 540
BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Borettslaget Steenstrupsgate 21

22. april 2023

Selskapsnummer: 6459





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Steenstrupsgate 21

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. april 2023 kl. 12:00, 1.etg hos Therese og Johan Skjennum.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Steenstrupsgate 21



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Ingar Ulltveit-Moe

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-. Fordelt på 20 000,- til styreleder og 10 000,- pr styremedlem.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret tar gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingar Ulltveit-Moe

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Mette Hole
- Therese Skjennum

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ikhlaque Chan



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingar Rostvåg Ulltveit Moe	Steenstrups Gate 21
Nestleder	Therese Skjennum V/vara Ikhlaque Chan	Steenstrups Gate 21
Styremedlem	Kari Mette Hole	Steenstrups Gate 21

Kontaktinformasjon

Styret

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.

Generelle opplysninger om Borettslaget Steenstrupsgate 21

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Borettslaget Steenstrupsgate 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955875540, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 410

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Steenstrupsgate 21 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Forrige årsmøte ble avholdt 28.september – noe sent, vi avholder fra og med nå årsmøter ca mars/april. I perioden har vi avholdt fire styremøter (4.desember, 10.januar, og 22.mars samt 12.april). Styret har i perioden hatt tett dialog på egen opprettet chattegruppe på Messenger, samt kommunikasjon på Borettslagets Facebook-gruppe.

Styret har fullført det fremragende arbeidet det forrige styret gjorde med brannvern (med sjekklister, HMS-informasjon til beboerne samt innhenting av tilbud på dørpumper), og kan berette at neste brannvernutstyr-kontroll er i 2027.

Styret har tatt den halvårslige kontrollen av fellesarealene.

Styret har i perioden fikset ny dør til 1.etg. Og skal fikse murpuss hull i portrom nå som snøen er vekke.

Forslag: Årsmøtet gir styret fullmakt til innhenting av tilbud etter befaring/ besiktelse av taket for å se på isolasjon med mer. Årsmøtet gir Styret fullmakt til å sikre pipen (og luftepipen).

Vi har ikke lengre Telia på tv/internett men Homenett. Avtalen ble inngått av forrige styret og iverksatt nå under det nåværende.

OBOS – vår forretningsfører har en avtale med Entelios på strøm som Styret ønsker å bytte til (fra Fortum strøm).

Det ble avholdt dugnad 1.november 2022.

Plan for kommende periode – april 2023 til medio april 2024:

- Murpuss – port rommet
- Fasade – vask og fjerning av tagging
- Vinduer (anbud her) på vinduer i Borettslaget
- Calling anlegg?
- Shine oppgangen med maling
- Dørpumper til alle som eventuelt ikke har det installert.
- Plate over porten.
- Lås til branndør nede i kjeller.

Styret ønsker Årsmøtet sine innspill til prioriteringsrekkefølge.

Styret ønsker dugnad og sommerfest ila juni 2023! Vi ber Årsmøtet sette dato.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes nytt låneopptak.

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.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr 31.12.22 var kr 1 754 373.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen 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 64 000 til løpende 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 Borettslaget Steenstrupsgate 21.

Lån

Borettslaget Steenstrupsgate 21 har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Borettslaget Steenstrupsgate 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Steenstrupsgate 21 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 546.750. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 29. juni 2023
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET STEENSTRUPSGATE 21 ORG.NR. 955 875 540, KUNDENR. 6459

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 235	174 243	8 235	144 616
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-546 750	-234 654	107 750	9 350
Tillegg for nye langsiktige lån	13	992 919	80 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-309 788	-11 354	-13 000	-24 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		136 381	-166 008	94 750	-14 650
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		144 616	8 235	102 985	129 966
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		190 421	58 112		
Kortsiktig gjeld		-45 805	-49 877		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		144 616	8 235		

BESKYTTET



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	507 652	506 096	502 000	502 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		507 652	506 096	502 000	502 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 115	0	0
Styrehonorar	4	-20 000	-15 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 163	-7 781	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-48 443	-47 075	-50 000	-52 000
Konsulenthonorar		0	-2 588	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-579 664	-381 052	-64 000	-64 000
Forsikringer		-102 691	-98 709	-103 000	-110 000
Kommunale avgifter	7	-87 566	-82 976	-62 000	-69 200
Energi/fyring		-58 927	-56 189	-45 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-47 907	-44 419	-47 000	-51 000
Andre driftskostnader	8	-74 990	-4 520	-4 750	-22 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 031 172	-742 423	-388 250	-451 650
DRIFTSRESULTAT		-523 520	-236 327	113 750	50 350
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	7 568	7 714	0	0
Finanskostnader	10	-30 798	-6 041	-6 000	-41 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-23 230	1 673	-6 000	-41 000
ÅRSRESULTAT		-546 750	-234 654	107 750	9 350
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-436 686	-234 654		
Udekket tap		-110 064	0		

BALANSE

BESKYTTET



	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	1 448 782	1 448 782
Tomt		160 975	160 975
SUM ANLEGGSMIDLER		1 609 757	1 609 757
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		54	82
Forskuddsbetalte kostnader		31 906	30 010
Driftskonto OBOS-banken		158 462	28 020
SUM OMLØPSMIDLER		190 421	58 112
SUM EIENDELER		1 800 178	1 667 869
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		0	436 686
Udekket tap	12	-110 064	0
SUM EGENKAPITAL		-109 264	437 486
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	968 796	285 665
Borettsinnskudd	14	894 841	894 841
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 863 637	1 180 506
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1	12 757
Leverandørgjeld		5 633	19 971
Skyldige offentlige avgifter	15	4 935	2 115
Påløpte renter		237	35
Annen kortsiktig gjeld	16	35 000	15 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 805	49 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 800 178	1 667 869
Pantstillelse	17	1 889 841	1 494 841
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023,
Styret i Borettslaget Steenstrupsgate 21

Ingar Rostvåg Ulltveit Moe

Kari Mette Hole

Therese
Skjennum

NOTE: 1

BESKYTTET



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	502 320
Eiendomsskatt	5 332
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	507 652

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

BESKYTTET



Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 20 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 163.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-316 039
Drift/vedlikehold brannsikring	-263 625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-579 664

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 335
Vann- og avløpsavgift	-43 913
Feieavgift	-1 710
Renovasjonsavgift	-36 609
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-87 566

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-37 545
Andre fremmede tjenester	-137
Andre kontorkostnader	-32 877
Kontingenter	-2 258
Bank- og kortgebyr	-2 174
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-74 990

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	257
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 257
SUM FINANSINNTEKTER	7 568

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-606
--------------------------------------	------

BESKYTTET



Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 192
SUM FINANSKOSTNADER	-30 798

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	1 609 757
Tomt utskilt i 2016	-160 975
SUM BYGNINGER	1 448 782

Tomten ble kjøpt i 1983

Gnr.228/bnr.410

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

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken (innfridd)

Lånet var et annuitetslån med flytende rente og 20 års løpetid.

Opprinnelig 2020	-220 000
Økning 2021	-80 000
Nedbetalt tidligere	14 335
Nedbetalt i år	285 665
	0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-992 919
Nedbetalt i år	24 123

-968 796

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-968 796
------------------------------------	-----------------

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-894 841
------------------	----------

BESKYTTET



SUM BORETTSINNSKUDD	-894 841
----------------------------	-----------------

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 935
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 935
---	---------------

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Vedtatt ikke utbetalte styrehonorar	-35 000
-------------------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35 000
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	894 841
-----------------	---------

Pantelån	968 796
----------	---------

TOTALT	1 863 637
---------------	------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 448 782
-----------	-----------

Tomt	160 975
------	---------

TOTALT	1 609 757
---------------	------------------

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 51387813. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.04.23

Selskapsnummer: 6459 **Selskapsnavn:** Borettslaget Steenstrupsgate 21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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