



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 442 347  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4  
Forretningsadresse: c/o 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: Kristin Weibust  
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, 24.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 007 931	1 685 121
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 007 931</b>	<b>1 685 121</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	45 640
Annen driftskostnad		1 533 303	1 518 610
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 601 763</b>	<b>1 564 250</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>406 168</b>	<b>120 871</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 989	20 353
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 989</b>	<b>20 353</b>
Annen finanskostnad		125 130	89 069
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>125 130</b>	<b>89 069</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-73 141</b>	<b>-68 716</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>333 027</b>	<b>52 155</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>333 027</b>	<b>52 155</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>333 027</b>	<b>52 155</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		333 027	52 155
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>333 027</b>	<b>52 155</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		14 270	131 643
Andre fordringer		476 852	347 008
Sum fordringer		491 122	478 651
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 405 053	1 739 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 405 053	1 739 518
Sum omløpsmidler		1 896 175	2 218 169
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 896 175</b>	<b>2 218 169</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		649 067	316 040
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>649 067</b>	<b>316 040</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>649 067</b>	<b>316 040</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 140 063	1 432 212
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 140 063</b>	<b>1 432 212</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 140 063</b>	<b>1 432 212</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 283	10 069
Leverandørgjeld		76 579	448 375
Annen kortsiktig gjeld		21 182	11 473
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>107 044</b>	<b>469 917</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 247 108</b>	<b>1 902 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 896 175</b>	<b>2 218 169</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517261

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 442 347  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4  
Forretningsadresse: c/o 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: Kristin Weibust  
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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 990 442 347  
EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 007 931	1 685 121
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 007 931</b>	<b>1 685 121</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	45 640
Annen driftskostnad		1 533 303	1 518 610
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 601 763</b>	<b>1 564 250</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>406 168</b>	<b>120 871</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 989	20 353
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 989</b>	<b>20 353</b>
Annen finanskostnad		125 130	89 069
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>125 130</b>	<b>89 069</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-73 141</b>	<b>-68 716</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>333 027</b>	<b>52 155</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>333 027</b>	<b>52 155</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>333 027</b>	<b>52 155</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		333 027	52 155
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>333 027</b>	<b>52 155</b>



Organisasjonsnr: 990 442 347  
EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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		14 270	131 643
Andre fordringer		476 852	347 008
Sum fordringer		491 122	478 651
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 405 053	1 739 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 405 053	1 739 518
Sum omløpsmidler		1 896 175	2 218 169
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 896 175</b>	<b>2 218 169</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		649 067	316 040
Sum opptjent egenkapital		649 067	316 040



<b>Sum egenkapital</b>	<b>649 067</b>	<b>316 040</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 140 063	1 432 212
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 140 063</b>	<b>1 432 212</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 140 063</b>	<b>1 432 212</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 283	10 069
Leverandørgjeld	76 579	448 375
Annen kortsiktig gjeld	21 182	11 473
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>107 044</b>	<b>469 917</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 247 108</b>	<b>1 902 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 896 175</b>	<b>2 218 169</b>



Organisasjonsnr: 990 442 347  
EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4

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

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 5697

Frederik Stangsgt. 4 Sameie



## Velkommen til årsmøte i Frederik Stangsgt. 4 Sameie

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:

13. juni 2024 kl. 18:00, Gabelshus Hotel.

### 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Oppløsning av sameie
7. Utemøbler og planter og etasje markering
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Frederik Stangsgt. 4 Sameie



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Velges på møtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Velges på møtet.



Sak 4

### 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 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. 5697 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Oppløsning av sameie

Forslag fremmet av:  
Styret og flere seksjonseiere

Krav til flertall:  
Tilslutning (100%)

Styret ønsker å se på muligheter for om oppløsning av sameie

Forslag til vedtak  
Stemmer for oppløsning av sameie



Sak 7

## Utemøbler og planter og etasje markering

Forslag fremmet av:

Kristina Hessel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hadde vært fint for helhetsinntrykket for alle beboere hvis vi får utemøbler igjen. Før nr 4 ble renoverte brukte vi i 4 b, hagen der med de gamle itenblene som takk og lov ble kassert ved renovering.

Likeså bør det plantes ved sykkelstativene. Ettersom Oslo er verdensberømt for alle sine syrin er foreslår jeg at det plantes 1 syrin av den mørkeste lilla och T hvitt lite tre. Akkurat de to sortene trives utmerket med hverandre. Likeså trenger vi å kjøpe tall som limes på dørkarmen av glassdørene, for å indikere hvilken etasje man er på når man går opp baktrappen. Jeg blir ofte stoppet av mine medbeboere og spurt om ting og disse tre tingene er det som går igjen. Når det gjelder utemøbler er det smarteste jeg har sett at de i sameiet kjøpte tunge tremøbler som ikke trengtes å holdes ved like, slik som for eksempel teak, hvis det fremdeles finnes, som bare blir penere med årene, disse møblene var lenket til hverandre og lenken var låst. Med andre ord, vanskelige å bære med seg. Hvis vi skal slippe å sitte på utstilling, er det aller fineste, å plante syriner mellom poplene. Da er man vår, sommer og delvis på høsten beskyttet for innsyn. Går man for den løsningen med syriner mellom poplene, er nok finest med en sjersmin busk ved sykkelstativene. Sameiet har penger på kontoen, så disse langsiktige oppgradering investeringene kommer å høyne verdien av våre leiligheter og da står 4 b litt mer i stil med nr. 4

Forslag til vedtak

Innkjøp av holdbare, tunge utemøbler, som ikke er lette å bære med seg. Innkjøp av busker og trær. Innkjøp av tallene 1 til 4 til etasjene. Mvh, Tina Hessel

Vedlegg

2. IMG\_20240526\_134158.jpg

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sandra Helland



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Maryam R. Pour Fard	2023-2025
Styremedlem	Erling Østgaard	2023-2024
Styremedlem	Eirik Holtedahl	2022-2024
Styremedlem	Anders Kamfjord	2022-2024
Styremedlem	Kristina Baker Sole	2022-2024

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Frederik Stangsgt. 4 Sameie

Sameiet består av 49 seksjoner.

Frederik Stangsgt. 4 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990442347, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 288

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

Frederik Stangsgt. 4 Sameie 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

Styret har gjennom året ivaretatt sameiets interesser, herunder drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Styret avholdt 3. styremøter. I tillegg har styret løpende kommunisert via e-post, telefonsamtaler og i fellesskap løst eventuelle saker og tatt avgjørelser knyttet til saker som har kommet opp.

*Styret har brukt sin tid knyttet til følgende driftsoppgaver:*

- Saken om **innbruddet** den 22. oktober 2023 ble anmeldt hos politiet. Skadene ble delvis dekket av forsikringsselskapet. Det var store skader i 4A. Brannrører mellom bygningene var skadet etter bruddet og det var ikke mulig å benytte rømningsveier ved evt. brann. Disse dørene er nå reparert og mulig til bruk. Styre har byttet koden til nøkkelbrikker og har montert ny systemlås til loft.
- **Ny oppvaskmaskin** er satt opp i kjelleren etter at den gamle sluttet å virke.
- **Opparbeidet brannrapport.** Den første prioriteten i handlingsplanen er ivaretatt. I hver etasje er det nå plassert brannvarsler i gangen for å varsle ved evt. brann.
- **Setningsskader i leilighetene mellom 4A og 4B er reparert.** I 4B er det plantet nye blomster i fellesarealet og begge inngangspartiene i 4B er oppgradert. I tillegg er det satt opp nye skilt til postkasser, de gamle postkassene som tilhørte posten er fjernet.
- Vi har fått inn en ny **vaktmester**, da tidligere vaktmester har gått konkurs.
- Nytt **vaskebyrå** er engasjert.
- **Parkeringsanlegget** i kjelleren har fått fuktskader fra lekkasje fra siden som vender mot Den Franske Ambassaden. Styret har innledet dialog med ambassaden.
- Det vil bli foretatt takrennerens på **rekkehusene**. Rekkehusene må etter hvert også beises.
- Styret ønsker å fremlegge forslag om **oppløsning av sameiet**, for 4A, 4B og rekkehusene 4C-4E.



## 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.

Driftsinntektene i 2023: kr. 1 796 322

Driftskostnadene i 2023: kr. 1 601 763

Finanskostnader i 2023: kr. 125 130

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 1 789 131.

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.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 175 000 til normalt vedlikehold.

### 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 Frederik Stangsgt. 4 Sameie.

### Lån

Frederik Stangsgt. 4 Sameie har lån i Sparebanken Øst.

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4.

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KD0KB-D3D20-2COVO-300B4-4A55H-5XHUU



**EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4**  
**ORG.NR. 990 442 347, KUNDENR. 5697**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 761 570	1 685 121	2 022 196	1 743 000
Andre inntekter	3	34 752	0	180 000	11 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 796 322</b>	<b>1 685 121</b>	<b>2 202 196</b>	<b>1 754 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-5 640	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-40 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-10 614	-10 110	-9 200	-9 400
Forretningsførerhonorar		-86 831	-83 480	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-13 565	-116 579	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-221 125	-210 717	-175 000	-175 000
Forsikringer		-157 519	-122 499	-134 000	-173 700
Kommunale avgifter	9	-278 939	-253 436	-285 128	-320 085
Energi/fyring	10	-276 437	-265 291	-215 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-292 547	-233 841	-242 000	-307 000
Andre driftskostnader	11	-195 725	-222 658	-236 400	-230 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 601 763</b>	<b>-1 564 250</b>	<b>-1 463 188</b>	<b>-1 610 645</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:</b>		<b>194 559</b>	<b>120 871</b>	<b>739 008</b>	<b>143 355</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		211 609	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>406 168</b>	<b>120 871</b>	<b>739 008</b>	<b>143 355</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	51 989	20 353	0	0
Finanskostnader	13	-125 130	-89 069	-97 000	-122 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-73 141</b>	<b>-68 716</b>	<b>-97 000</b>	<b>-122 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>333 027</b>	<b>52 155</b>	<b>642 008</b>	<b>21 355</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		333 027	0		
Til annen egenkapital		0	52 155		

**EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4**  
**ORG.NR. 990 442 347, KUNDENR. 5697**



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 270	131 643
Forskuddsbetalte kostnader		464 997	346 766
Andre kortsiktige fordringer	14	11 855	242
Driftskonto OBOS-banken		746 926	1 098 716
Sparekonto OBOS-banken		658 127	640 802
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 896 175</b>	<b>2 218 169</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 896 175</b>	<b>2 218 169</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	15	649 067	316 040
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>649 067</b>	<b>316 040</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 140 063	1 432 212
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 140 063</b>	<b>1 432 212</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 469	11 263
Leverandørgjeld		76 579	448 375
Påløpte renter		9 283	10 069
Annen kortsiktig gjeld	17	11 713	210
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>107 044</b>	<b>469 917</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 896 175</b>	<b>2 218 169</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Fr. Stangs Gt 4

Maryam R. Pour Fard/s/

Anders Kamfjord/s/

Eirik Holtedahl/s/

Kristina Baker Sole/s/

Erling Østgaard/s/

**5697 - Eierseksjonssameiet Fr. Stangs Gt 4 - Eierseksjonssameiet Fr. Stangs Gt 4****RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2023**

Telest	BO5697	GA5697	RE5697	VI5697	KJ5697	Sum
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>						
<b>INNKR. FELLESKOSTN.</b>	<b>1 161 015</b>	<b>88 992</b>	<b>120 012</b>	<b>349 836</b>	<b>41 715</b>	<b>1 761 570</b>
<b>ANDRE INNEKTER</b>	<b>4 365</b>	<b>1 776</b>	<b>2 208</b>	<b>2 768</b>	<b>23 634</b>	<b>34 751</b>
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>1 165 380</b>	<b>90 768</b>	<b>122 220</b>	<b>352 604</b>	<b>65 349</b>	<b>1 796 321</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>						
<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 075</b>	<b>-1 252</b>	<b>-1 557</b>	<b>-1 952</b>	<b>-624</b>	<b>-8 460</b>
<b>STYREHONORAR</b>	<b>-21 810</b>	<b>-8 880</b>	<b>-11 040</b>	<b>-13 842</b>	<b>-4 428</b>	<b>-60 000</b>
<b>REVISJONSHONORAR</b>	<b>-3 858</b>	<b>-1 571</b>	<b>-1 953</b>	<b>-2 449</b>	<b>-783</b>	<b>-10 614</b>
<b>FORR.FØRERHONORAR</b>	<b>-31 563</b>	<b>-12 851</b>	<b>-15 977</b>	<b>-20 032</b>	<b>-6 408</b>	<b>-86 831</b>
<b>KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 931</b>	<b>-2 008</b>	<b>-2 496</b>	<b>-3 129</b>	<b>-1 001</b>	<b>-13 565</b>
<b>DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-119 646</b>	<b>-26 417</b>	<b>-21 086</b>	<b>-45 518</b>	<b>-8 457</b>	<b>-221 125</b>
<b>FORSIKRINGER</b>	<b>-57 258</b>	<b>-23 313</b>	<b>-28 984</b>	<b>-36 340</b>	<b>-11 625</b>	<b>-157 519</b>
<b>KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-152 951</b>	<b>0</b>	<b>-28 891</b>	<b>-97 098</b>	<b>0</b>	<b>-278 939</b>
<b>ENERGI / FYRING</b>	<b>-169 097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-107 341</b>	<b>0</b>	<b>-276 437</b>
<b>KABEL- / TV-ANLEGG</b>	<b>-274 994</b>	<b>0</b>	<b>-17 553</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-292 547</b>
<b>ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-153 327</b>	<b>-2 447</b>	<b>-3 042</b>	<b>-21 877</b>	<b>-15 033</b>	<b>-195 725</b>
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-992 510</b>	<b>-78 739</b>	<b>-132 578</b>	<b>-349 577</b>	<b>-48 360</b>	<b>-1 601 763</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT</b>	<b>172 870</b>	<b>12 030</b>	<b>-10 358</b>	<b>3 028</b>	<b>16 989</b>	<b>194 558</b>
<b>INNBETALT ANDEL FELLESGJELD</b>	<b>211 609</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>211 609</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>384 479</b>	<b>12 030</b>	<b>-10 358</b>	<b>3 028</b>	<b>16 989</b>	<b>406 167</b>
<b>FINANSINNEKTK/KOSTNAD</b>						
<b>FINANSINNEKTER</b>	<b>15 232</b>	<b>5 904</b>	<b>7 340</b>	<b>20 570</b>	<b>2 943</b>	<b>51 989</b>
<b>FINANSKOSTNADER</b>	<b>-125 116</b>	<b>-3</b>	<b>-4</b>	<b>-5</b>	<b>-2</b>	<b>-125 130</b>
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>-109 884</b>	<b>5 901</b>	<b>7 336</b>	<b>20 564</b>	<b>2 942</b>	<b>-73 141</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>274 595</b>	<b>17 931</b>	<b>-3 022</b>	<b>23 592</b>	<b>19 930</b>	<b>333 026</b>

**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.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING**

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

**NOTE: 2****INNREVDE FELLESKOSTNADER**



Bolig felleskostnader eksisterer	869 928
Villa felleskostnader	349 836
Lånekostnad I (Adm-avtale)	173 675
Felleskostnader Rekkehus	120 012
Felleskostnader Garasje	88 992
Vedlikehold- knyttes til avd. bolig	85 439
Felleskostnader kjeller	41 715
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	31 973
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 761 570</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

For mye avsatt 2022	12 004
Bodleie	22 748
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>34 752</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 614.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 565
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 565</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 748
Drift/vedlikehold VVS	-15 524
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 671
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 101
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 456
Egenandel forsikring	-20 000



---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-221 125**

---

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-156 652
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-122 159

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-278 939**

---

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-276 437
------------------	----------

---

**SUM ENERGI / FYRING** **-276 437**

---

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-11 975
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 016
Vaktmestertjenester	-106 250
Renhold ved firmaer	-60 008
Andre fremmede tjenester	-643
Bank- og kortgebyr	-2 841
Øreavrunding	8

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-195 725**

---

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	13 299
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 615
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 325
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	460
Andre renteinntekter	15 290

---

**SUM FINANSINNTEKTER** **51 989**

---

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-125 108
Renter på leverandørgjeld	-22

---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-125 130**

---

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	11 855
-----------------	--------

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **11 855**

---

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital tom 31.12.10:			-9 102 490
	<b>31.12.2022</b>	<b>Årsresultat</b>	
Udekket tap Bolig	-3 990 460	274 595	
EK fra Adm.avtale tidligere år		10 575 462	
EK fra adm.avtale i år		211 609	
Sum annen egenkapital Bolig			7 090 294
Egenkapital Villa	2 274 777	23 592	2 426 863
Egenkapital Rekkehus	70 760	-3 023	67 737
Egenkapital Garasje	236 344	17 931	254 275
Egenkapital Kjeller	40 040	19 930	59 970
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>			<b>649 067</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Øst endret lånenr 2223.76.22

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 9,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-14 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 992 326	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	80 540	
Ekstra ordinær nedbetalt tidligere	10 575 462	
Ekstra ordinær nedbetalt i år(innbetalt av beboerne)	211 609	
		-1 140 063
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 140 063</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger		70
Utbytte Gjensidige, utbetalt feil selskap (overført riktig selskap i 2024)		-11 783
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-11 713</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77783522. 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](mailto: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.

### Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Vedlegg 2 til sak 7. Utemøbler og planter og etasje markering





### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.06.24

Selskapsnummer: 5697 Selskapsnavn: Frederik Stangsgt. 4 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.