



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 832 170  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS STENSGATEN 22 B  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 24.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 930832170

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 412 016	1 449 295
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 412 016</b>	<b>1 449 295</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		15 000	20 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 762	
Annen driftskostnad		1 054 588	917 614
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 072 350</b>	<b>937 614</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>339 667</b>	<b>511 681</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 413	5 878
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 413</b>	<b>5 878</b>
Annen finanskostnad		197 515	191 158
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>197 515</b>	<b>191 158</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-186 102</b>	<b>-185 280</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>153 565</b>	<b>326 401</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>153 565</b>	<b>326 401</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>153 565</b>	<b>326 401</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		153 565	326 401
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>153 565</b>	<b>326 401</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		273 438	276 200
Sum varige driftsmidler		273 438	276 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		273 438	276 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 808	12 593
Andre fordringer		14 961	55 766
Sum fordringer		21 769	68 359
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		483 249	493 921
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		483 249	493 921
Sum omløpsmidler		505 018	562 281
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>778 456</b>	<b>838 481</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		137 700	137 700
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>137 700</b>	<b>137 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 199 819	2 353 384
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 199 819</b>	<b>-2 353 384</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 062 119</b>	<b>-2 215 684</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 768 439	2 944 347
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 768 439</b>	<b>2 944 347</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 768 439</b>	<b>2 944 347</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 051	17 552
Leverandørgjeld		52 686	3 895
Annen kortsiktig gjeld		18 399	88 370
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>72 135</b>	<b>109 817</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 840 574</b>	<b>3 054 165</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>778 456</b>	<b>838 481</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 330904

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 832 170  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS STENSGATEN 22 B  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 12.03.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 930 832 170  
AS STENSGATEN 22 B

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 412 016	1 449 295
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 412 016</b>	<b>1 449 295</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		15 000	20 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 762	
Annen driftskostnad		1 054 588	917 614
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 072 350</b>	<b>937 614</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>339 667</b>	<b>511 681</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 413	5 878
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 413</b>	<b>5 878</b>
Annen finanskostnad		197 515	191 158
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>197 515</b>	<b>191 158</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-186 102</b>	<b>-185 280</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>153 565</b>	<b>326 401</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>153 565</b>	<b>326 401</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>153 565</b>	<b>326 401</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		153 565	326 401
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>153 565</b>	<b>326 401</b>



Organisasjonsnr: 930 832 170  
AS STENSGATEN 22 B

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		273 438	276 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		273 438	276 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 808	12 593
Andre fordringer		14 961	55 766
Sum fordringer		21 769	68 359
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		483 249	493 921
Sum omløpsmidler		505 018	562 281
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>778 456</b>	<b>838 481</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		137 700	137 700
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		137 700	137 700



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 199 819	2 353 384
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 199 819</b>	<b>-2 353 384</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 062 119</b>	<b>-2 215 684</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 768 439	2 944 347
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 768 439</b>	<b>2 944 347</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 768 439</b>	<b>2 944 347</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 051	17 552
Leverandørgjeld	52 686	3 895
Annen kortsiktig gjeld	18 399	88 370
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>72 135</b>	<b>109 817</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 840 574</b>	<b>3 054 165</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>778 456</b>	<b>838 481</b>



Organisasjonsnr: 930 832 170  
AS STENSGATEN 22 B

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 2025

## Innkalling

S.nr. 1817

AS STENSGATEN 22 B



## Velkommen til årsmøte i AS STENSGATEN 22 B

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:

3. mars 2025 kl. 18:30, Loftet.

### 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. Fastsettelse av honorarer
7. Ventilasjonsanlegg og lukt hos beboere
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS STENSGATEN 22 B



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

Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)

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

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte.



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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 22.500. (Styret må betale skatt av dette.)

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 22.500



Sak 7

## Ventilasjonsanlegg og lukt hos beboere

**Sakens flertallskrav:**

To tredjedels (67%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Det er uønsket lukt (mat, kloakk) i noen leiligheter. Et eksternt firma har undersøkt det felles ventilasjonsanlegget og aktuelle leiligheter, og vurderer det som mest sannsynlig at problemene skyldes trykkforskjeller sekundært til elektriske vifter/ventilatorer koblet til felles luftkanaler, og/eller direkte utlufting gjennom hull i vegg. Styret har gjennomført befarings og funnet elektriske avtrekk i flere leiligheter. Styret foreslår derfor å etablere et forbud mot elektriske vifter som tømmer luft ut av leiligheten.

Styret har forhørt seg med OBOS som mener et eventuelt forbud bør innarbeides i husordensreglene og ikke i vedtektene. Det er usikkert om styret har myndighet til å endre husordensreglene, eller om dette må gjøres på generalforsamling. Sistnevnte vurderes mest ryddig. Det skal først stemmes over om regelendringen skal vedtas, deretter om den skal ha tilbakevirkende kraft. Tilbakevirkende kraft vil medføre at enkelte enheter selv må foreta og påkoste endringer på sine ventilasjonsløsninger.

Styret foreslår følgende tillegg i Husordensreglene:

§ 13 Elektriske vifter som tømmer luft ut av leiligheten, enten via felles ventilasjonskanaler eller gjennom hull i yttervegg tillates ikke da bygget er tegnet for naturlig ventilasjon. På badrom skal det brukes passiv ventilasjon og på kjøkken kullfilter.

### Styrets innstilling

Styret foreslår nevnte nytt punkt i Husordensreglene, men mener det bør være opp til gårdens beboere om den skal gjelde med tilbakevirkende kraft eller ikke.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ventilasjonsanlegg og lukt hos beboere
- Mot Ventilasjonsanlegg og lukt hos beboere

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Innføre nytt punkt om ventilasjon i Husordensreglene.
2. Regelendringen gjelder fra dagens dato. Leiligheter som har montert slik ventilasjon behøver ikke gjøre endringer.
3. Regelendringen gjelder med tilbakevirkende kraft. Leiligheter som har montert slik ventilasjon må gjøre nødvendige endringer for egen regning.

### Vedlegg

2. HUSORDEN FOR BOLIGAKSJESKAPET STENSGATEN 22 B med elektrisk vifter.pdf



Sak 8

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jorunn Olstad
- Tuva Eikebrokk

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sieglinde Muribø



## Styrets årsrapport

### ÅRSRAPPORT FOR 2024

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Endre Stokke	Stensgaten 22 B
Styremedlem	Maria Sieglinde Walther Muribø	Stensgaten 22B
Styremedlem	Jan Otto Søberg	Stensgaten 22B
Varamedlem	Ståle Øverland	Stensgaten 22B

#### 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. Dere må selv holde kontaktinfo oppdatert der så styret kan nå dere.

#### Generelle opplysninger om AS Stensgaten 22 B

Aksjeselskapet består av 16 leiligheter og 2 næringslokaler knyttet til aksjer.

AS Stensgaten 22 B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930832170, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

216 191

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Stensgaten 22 B har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

#### Styrets arbeid/årsberetning

Perioden som har vært:

Antall styremøter har vært 6 stk i løpet av perioden. Behandlede saker har bla. vært:

- Installert nytt trådløst brannvarslingsanlegg med felles kontroll i inngangsparti av AlarmLink.
- Reparert hushjørne. Buer Bygningsvern AS.
- 5-års Kontroll og reparasjon av feil på felles el-anlegg. Fagerborg Elektriker AS.
- Befaring ventilasjon m/firma og styret



- Tre beskåret, nye lys kjøpt inn
- Plantet busker mot Stensparken
- Service på ytterdører
- Reparert vaskemaskin (ødelagt dør)
- TV er tatt ut av nettavtalen med Telia
- Sjekket priser på lånerente og strøm
- Postkasse til næringslokale monter i felles gang
- Gulv på loft reparert
- Det er avholdt 2 dugnader
- Opprettet en sparekonto i tillegg til brukskonto for lettere oversikt over penger til større vedlikehold. Per. nå på kr. 300.000.

#### Fremtidige planer:

De 3 eldre balkongene skal pusses opp fra mars-mai i år av Buer Bygningsvern AS. Deretter får styret vurdere om det er penger til ytterligere vedlikehold utvendig.

Nåværende styre foreslår container til neste dugnad slik at loft blir ryddet skikkelig og alle kan kvitte seg med det de ikke lenger trenger.

#### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

#### Resultat

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

#### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 18 % for vann- og avløp og 3 % 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 2025, 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 2024.

## Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Stensgaten 22 B.

## Lån

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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader med 3% (fra mars) for året 2025. Felleskostnader er justert opp grunnet generell prisstigning.

Planlagt oppussing av balkonger gjør at resultatet går ca. 10.000 kr. i minus. Men dette vil bli dekket opp av sparekontoen som per i dag har saldo på 300.000 kr.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**AS STENSGATEN 22 B  
ORG.NR. 930 832 170, KUNDENR. 1817**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader IN lån		53 987	0	244 000	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 232 029	1 251 334	1 007 000	1 320 799
Andre inntekter	3	6 000	-10 019	17 000	6 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 292 017</b>	<b>1 241 315</b>	<b>1 268 000</b>	<b>1 326 799</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 000	-20 000	-20 000	0
Styrehonorar		0	0	0	-22 500
Avskrivninger	13	-2 762	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-58 431	-53 725	-56 948	-60 000
Konsulenthonorar	5	-6 111	-59 962	-50 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-293 191	-38 775	-35 000	-215 000
Forsikringer		-82 837	-71 635	-78 798	-95 000
Kommunale avgifter	7	-222 311	-209 624	-237 851	-279 184
Energi/fyring	8	-290 301	-337 738	-325 000	-325 000
TV-anlegg/bredbånd		-54 194	-98 574	-60 000	-62 000
Andre driftskostnader	9	-47 213	-47 582	-46 800	-43 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 072 350</b>	<b>-937 614</b>	<b>-910 397</b>	<b>-1 106 684</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>219 667</b>	<b>303 700</b>	<b>357 603</b>	<b>220 115</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		120 000	207 980	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>339 667</b>	<b>511 681</b>	<b>357 603</b>	<b>220 115</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	11 413	5 878	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-197 515	-191 158	-212 000	-191 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-186 102</b>	<b>-185 280</b>	<b>-207 000</b>	<b>-186 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>153 565</b>	<b>326 401</b>	<b>150 603</b>	<b>34 115</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		153 565	326 401		



**AS STENSGATEN 22 B**  
**ORG.NR. 930 832 170, KUNDENR. 1817**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	273 438	276 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>273 438</b>	<b>276 200</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 808	12 593
Forskuddsbetalte kostnader		12 755	25 829
Andre kortsiktige fordringer	14	2 206	29 937
Driftskonto OBOS-banken		174 333	493 921
Sparekonto OBOS-banken		308 916	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>505 018</b>	<b>562 281</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>778 456</b>	<b>838 481</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	137 700	137 700
Annen egenkapital	16	-2 199 819	-2 353 384
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 062 119</b>	<b>-2 215 684</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 768 439	2 944 347
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 768 439</b>	<b>2 944 347</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 399	30 568
Leverandørgjeld		52 686	3 895
Påløpte renter		1 051	17 552
Annen kortsiktig gjeld		0	57 803
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>72 135</b>	<b>109 817</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>778 456</b>	<b>838 481</b>

Oslo, 06.02.2025  
Styret i AS Stensgaten 22 B

Endre Røsstad Stokke

Jan Otto Søberg

Maria S. Walther Muribø



## 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.

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

### ANSATTE

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. Styrehonorar, for perioden 2023/2024, er tatt ut i form av gavekort.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	938 152
TV/Internett	95 040
Dugnadsgebyr	17 280
Balkongtillegg	7 800
Eiendomsskatt	18 668
Avdrag IN lån	35 408
Renter IN lån	119 681
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 232 029</b>

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

Diverse, flyttegebyr	6 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 000</b>

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

Styrehonorar 2023/2024, 3 x 5000 i gavekort	-15 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 000</b>

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 111
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 111</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-81 920
Drift/vedlikehold elektro	-7 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 625
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 519
Drift/vedlikehold brannsikring	-179 144
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 819
Kostnader dugnader	-1 290
Reparasjon og vedlikehold annet	-3 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-293 191</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-24 008
Vann- og avløpsavgift	-122 173
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-71 778
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-222 311</b>

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-290 301
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-290 301</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-36 000
Andre driftskostnader	-8 939
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 226
Øreavrunding	7
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-47 213</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	10 082
Renter av før sent innbetalte felleskostnader	1 331
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 413</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-197 515
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-197 515</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	273 438
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>273 438</b>

Gnr.216/bnr.191 M. flere

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bygning	
Tilgang 2024	276 200
Avskrevet i år	-2 762
	273 438
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>273 438</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-2 762**

Fra 2024 vil bygning bli avskrevet 1% pr. år.

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

Til gode av eierne, ifm. avr. Renter/avdrag IN lån, nov.-des.	2 206
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 206</b>

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	137 700
-------------------------	---------

fordelt på 1377 aksjer à kr 100.  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-3 108 473
Egenkapital fra IN tidligere år	848 363
Egenkapital fra IN 2023	120 000
Reduksjon EK fra IN	-59 709
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-2 199 819</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2022	-513 489
Nedbetalt tidligere	17 154
Nedbetalt i år	9 600
	-486 735
Obos-Banken AS, IN lån	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2022	-3 400 000
Nedbetalt tidligere år, ordinære avdrag	103 625
Nedbetalt tidligere år, andeler	848 363
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	46 308
Nedbetalt i år, andeler	120 000
	-2 281 704
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 768 439</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2 768 439
Bregnede IN-forpliktelse	53 987
<b>TOTALT</b>	<b>2 822 426</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	273 438
<b>TOTALT</b>	<b>273 438</b>



## HUSORDEN FOR BOLIGAKSJESELSKAPET STENSGATEN 22 B

§ 1 Leieboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand. Det vises til egne retningslinjer for bruk av fellesarealene.

§ 2 Port og ytterdører skal til enhver tid holdes låst. Det samme gjelder loft- og kjellerdører. Lyset i loft og kjeller må slukkes når stedet forlades.

§ 3 Sjøppel skal kildesorteres og legges i avfallsbeholdere i portrom. Beholderne må ikke fylles opp med store gjenstander. Avfall skal sorteres, og papir og papp skal komprimeres før det legges i kassen. Leieboerne må på egen hånd finne andre måter å håndtere spesialavfall eller avfall som ikke går i avfallsbeholderne.

§ 4 Ski, sykler og annet sportsutstyr skal oppbevares i felles sykkelbod eller den enkeltes boder og skal ikke oppbevares i oppgangen eller andre fellesarealer. Sykkelparkering i portrom kan kun benyttes til én sykkel per beboer.

§ 5 Gårds- og portrom, trappeoppganger og felles loft og kjeller m.v. skal til enhver tid være fri for private og andre uvedkommende gjenstander. Til oppbevaring av ved, bilhjul o.a. må bare benyttes bodene. Det tillates ikke bruk av elektriske apparater, f.eks. fryser, i loft eller kjeller, både av hensyn til strømforbruk og brannrisiko. Papir, bensin og andre brannfarlige gjenstander må ikke oppbevares i bodene. Det vises forøvrig til brannforskriftene.

§ 6 Vaskekjelleren brukes i henhold til utlagte lister hvor leieboerne selv skal skrive seg på. Det er ikke tillatt å bruke maskinene uten at man skriver seg på liste og betaler. Den må kun benyttes i tidsrommet kl. 08.00 – kl. 22.00 på hverdager og kl. 08.00 – 18.00 på lørdager.

Egen instruks for bruk av maskiner må følges. Vaskekjelleren rengjøres og luftes etter bruk. Filter i tørketrommel tømmes for lo etter hver gangs bruk. Forøvrig følges egne oppslag vedrørende bruk av vaskekjelleren. Dryppvått tøy må ikke henges på loftet.

§ 7 Balkonger skal holdes ryddige og fine og ikke benyttes som oppbevaringssted.

§ 8 Beboer skal skaffe tydelig navneskilt i hvit plast med svart skrift til postkasser, samt messingskilt til slagdører i den enkelte etasje. Styret sørger for merking av utvendig ringeklokke.

§ 9 Styret ordner med rengjøring av loft og kjeller når det trengs. Alle oppfordres til å bidra til å holde det rent og ryddig og alle rømningsveier frie for potensielle hinder. Gjenstander hensatt i fellesarealene vil bli fjernet.

§ 10 Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 – kl. 07.00, slik at andre leieboere ikke sjeneres. Støyende arbeid må ikke foregå etter kl. 22.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. Det må ikke foregå på søn- og helligdager uten særskilt tillatelse fra berørte naboer. Hver enkelt beboer plikter å varsle naboer om all støyende oppussing, spesielt drill o.l. Varsling skjer på egnet måte til naboer avhengig av hva som er hensiktsmessig i den enkelte situasjon. Fester og annen støyende aktivitet skal varsles på tilsvarende måte.

§ 12 Husdyrhold er tillatt iht. alminnelig regelverk, men det er den respektive eiers ansvar å sørge for at dette ikke er til unødig sjenanse for øvrige beboere.

§ 13 Elektriske vifter som tømmer luft ut av leiligheten, enten via felles ventilasjonskanaler eller gjennom hull i yttervegg tillates ikke da bygget er tegnet for naturlig ventilasjon. På badrom skal det brukes passiv ventilasjon og på kjøkken kullfilter.

§ 14 Klager av enhver art som ønskes behandlet av styret, skal fremsettes skriftlig hvis styret ber om det.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.03.25

Selskapsnummer: 1817 Selskapsnavn: AS STENSGATEN 22 B

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.