



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 685 121	1 534 716
Sum inntekter		1 685 121	1 534 716
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 518 610	1 302 207
Sum kostnader		1 564 250	1 347 847
Driftsresultat		120 871	186 869
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 353	90 981
Sum finansinntekter		20 353	90 981
Annen finanskostnad		89 069	77 298
Sum finanskostnader		89 069	77 298
Netto finans		-68 716	13 683
Ordinært resultat før skattekostnad		52 155	200 552
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 155	200 552
Årsresultat		52 155	200 552
Totalresultat		52 155	200 552
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 155	200 552
Sum overføringer og disponeringer		52 155	200 552



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		131 643	-51 509
Andre fordringer		347 008	172 265
Sum fordringer		478 651	120 756
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 739 518	1 780 369
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 739 518	1 780 369
Sum omløpsmidler		2 218 169	1 901 124
SUM EIENDELER		2 218 169	1 901 124

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		316 040	263 885
Sum opptjent egenkapital		316 040	263 885
Sum egenkapital		316 040	263 885
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 432 212	1 493 749
Sum annen langsiktig gjeld		1 432 212	1 493 749
Sum langsiktig gjeld		1 432 212	1 493 749
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 069	811
Leverandørgjeld		448 375	89 753
Annen kortsiktig gjeld		11 473	52 926
Sum kortsiktig gjeld		469 917	143 490
Sum gjeld		1 902 129	1 637 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 218 169	1 901 124



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 570598

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: 01.01.2022 - 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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

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, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 990 442 347
EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 685 121	1 534 716
Sum inntekter		1 685 121	1 534 716
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 518 610	1 302 207
Sum kostnader		1 564 250	1 347 847
Driftsresultat		120 871	186 869
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 353	90 981
Sum finansinntekter		20 353	90 981
Annen finanskostnad		89 069	77 298
Sum finanskostnader		89 069	77 298
Netto finans		-68 716	13 683
Ordinært resultat før skattekostnad		52 155	200 552
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 155	200 552
Årsresultat		52 155	200 552
Totalresultat		52 155	200 552
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 155	200 552
Sum overføringer og disponeringer		52 155	200 552



Organisasjonsnr: 990 442 347
EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		131 643	-51 509
Andre fordringer		347 008	172 265
Sum fordringer		478 651	120 756
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 739 518	1 780 369
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 739 518	1 780 369
Sum omløpsmidler		2 218 169	1 901 124
SUM EIENDELER		2 218 169	1 901 124
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		316 040	263 885
Sum opptjent egenkapital		316 040	263 885



Sum egenkapital	316 040	263 885
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 432 212	1 493 749
Sum annen langsiktig gjeld	1 432 212	1 493 749
Sum langsiktig gjeld	1 432 212	1 493 749
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 069	811
Leverandørgjeld	448 375	89 753
Annen kortsiktig gjeld	11 473	52 926
Sum kortsiktig gjeld	469 917	143 490
Sum gjeld	1 902 129	1 637 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 218 169	1 901 124



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 2023

Frederik Stangsgt. 4 Sameie

29. juni 2023

Selskapsnummer: 5697





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:

29. juni 2023 kl. 19:00, Clarion Collection Hotel Gabelshus, Gabels gate 16, 0272 Oslo.

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. Reseksjonering seksjon 3 Villaen
8. Postboks ved siden av 4B
9. 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 forslåtte møteleder 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 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

Sak 7

Reseksjonering seksjon 3 Villaen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Eier av seksjon 3 har, siden forrige årsmøte, hatt løpende dialog med styret i sameiet. Det er oppnådd enighet om tiltak som sikrer forholdet mellom sameiet og seksjon 3. Styret og eier av seksjon 3 kommet til enighet om en kompensasjon til sameiet, basert på konkrete tiltak eier av seksjon 3 skal besørge og bekoste på sameiets fellesarealer. Dette forutsatt at reseksjonering godkjennes av sameiet. Hvilke tiltak som skal utføres på sameiets fellesarealer, følger av Vedlegg1. Kort beskrevet handler det om følgende kompensasjon: oppgradert inngangsparti i 4B, etablering av sykkelparkering i hjørnet 4B, oppgradering med beplantning mot nord ved sideinngangen for 4B. For å redusere innsyn bak Villaen: fransk balkong mot vest, avskjerming av vinduer i villaen, og for å sikre tilgang til Frederik Stangs gate: tinglyst trasé fra gaten forbi villaen til garasjen og rekkehusene. I tillegg stiller Villa-eieren med en vanlig Bankgaranti/Nybyggsgaranti for sin seksjon.

Vedrørende reseksjonering, har eier av seksjon 3 fremmet forslag til Årsmøtet, om at seksjon 3 endrer bruksformål fra dagens bruksformål «Næring» til bruksformål «Bolig». Videre har eieren av seksjon 3 begjært at seksjon 3 reseksjoneres til 10 boligseksjoner. Sameiet har per dags dato ikke mottatt noen begjæring med seksjonsgrenser i tråd med tegningene vedlagt den komplette reseksjoneringsbegjæring til Oslo kommune, men antar at denne foreligger sameierne i rimelig tid før årsmøtet.

Hvis sameiet har mottatt ovennevnte dokumentasjon og stiller seg positiv til bruksendring og reseksjonering, gis styret fullmakt til på sameiets vegne å inngå en fremtidig seksjoneringsbegjæring som beskrevet ovenfor. Dette gjøres under forutsetning av at kompensasjonen som beskrevet ovenfor er gjennomført og at eieren av seksjon 3s forpliktelser og lignende overfor sameiet er gjort opp, og at ingen krav er utestående.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at seksjon 3 bruksendres fra bruksformål «Næring» til bruksformål «Bolig» i tråd med den den komplette reseksjoneringsbegjæring til Oslo kommune. I tillegg godkjenner Årsmøtet at seksjon 3 reseksjoneres til ti boligseksjoner, i tråd med den vedlagte begjæring om reseksjonering, etter at alle utestående krav og kompensasjoner som beskrevet i innkallingen ovenfor er oppfylt. Eier av seksjon 3 besørger og bekoster slik reseksjonering.

Vedlegg

2. 202306 Vedlegg 1 til årsmøte (002).pdf



Sak 8

Postboks ved siden av 4B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret inngikk høsten 2022 en avtale med Posten om en postboks som står på sameiets utvendige fellesareal. Posten har nedlagt vanlige postkontorer og minsket antall post-i-butikk og satser på slike postbokser for å levere/hente pakker til slutt kunder. Styret har fått både positive og negative tilbakemeldinger om postboksene og ønsker derfor om sameiets samtykke til å opprettholde avtalen med Posten eller om vi skal si den opp.

Forslag til vedtak

Årsmøtet samtykker til at postboksene blir stående.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 - 4 andre medlemmer. Styret har per nå fire andre medlemmer. Tre medlemmer ble i fjor valgt for 2 år.

Styreleder (Thomas Fæh) og ett styremedlem (Karl Petter Røyr) er på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Faeh	Frederik Stangs Gate 4
Styremedlem	Eirik Holtedahl	Frederik Stangs Gate 4 D
Styremedlem	Anders Kamfjord	Frederik Stangs Gate 4
Styremedlem	Karl Petter Røyr	Haldenveien 81, 1367 Snarøya
Styremedlem	Kristina Baker Sole	Frederik Stangs Gate 4 E

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har gjennom året ivare tatt sameiets interesser, herunder drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Styret har gjennom året avholdt åtte styremøter. I tillegg har styret løpende kommunisert via e-post, og i fellesskap løst eventuelle saker/utfordringer som har kommet opp. Styret har gjennom året brukt betydelig med tid knyttet til Villaen (snr 3) og ombygningsarbeidene som eieren av denne seksjonen har igangsatt. Styret har videre innhentet bistand fra ekstern rådgiver for å få bistand i forbindelse med ombygning for å sikre sameiets interesser.

Styret har utover dette arbeidet på diverse løpende driftsoppgaver som mindre forefallende reparasjoner, oppfølging av husordensregler, mv. Styret har fått positive og negative innspill ang postboks som er satt opp på kortveggen til 4B, og har derfor besluttet at sameiets medlemmer skal avgjøre plasseringen ved avstemming. Styret har videre vært i dialog med eier/utbygger av kontorvillaen, som planlegger, som følge av ombyggingen som foretas, å bygge en sykkelparkering samt foreta andre oppgraderinger i sameiet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Driftsinntektene i 2022 var til sammen på kr. 1 685 121.

Driftskostnadene i 2022 var til sammen på kr. 1 564 250.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr. 52 155 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 748 252.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023."



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet 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 175 000 til normalt 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

Forsikringspremien for 2023 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar 2023, 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 2023.

Budsjettet er basert på:

17,4% økning av felleskostnadene for avdeling bolig fra 01.01.23.

41,1% økning av felleskostnadene for avdeling rekkehus fra 01.01.23.

25,6% reduksjon av felleskostnadene for avdeling næring(villa) fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Pemco Dokumentnøkkel: PIN77-IYXCO-FLMQ4-E08IP-TVZLM-HQ010



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PIN77-1YXCO-FLMQ4-EO8IF-TVZLM-HQQ1O



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 685 121	1 534 716	1 675 000	2 022 196
Andre inntekter		0	0	0	180 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 685 121	1 534 716	1 675 000	2 202 196
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-8 460
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-10 110	-8 923	-9 000	-9 200
Forretningsførerhonorar		-83 480	-81 125	-85 600	-88 000
Konsulenthonorar	6	-116 579	-53 206	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-210 717	-132 347	-215 000	-175 000
Forsikringer		-122 499	-109 755	-114 200	-134 000
Kommunale avgifter	8	-253 436	-241 082	-262 619	-285 128
Energi/fyring	9	-265 291	-240 528	-150 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-233 841	-214 078	-222 700	-242 000
Andre driftskostnader	10	-222 658	-221 164	-229 000	-236 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 564 250	-1 347 847	-1 343 759	-1 463 188
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		120 871	186 869	331 241	739 008
DRIFTSRESULTAT		120 871	186 869	331 241	739 008
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 353	90 981	0	0
Finanskostnader	12	-89 069	-77 298	-74 000	-97 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-68 716	13 683	-74 000	-97 000
ÅRSRESULTAT		52 155	200 552	257 241	642 008
Overføringer:					
Til annen egenkapital		52 155	200 552		

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



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		131 643	1 417
Forskuddsbetalte kostnader		346 766	118 229
Andre kortsiktige fordringer	13	242	1 110
Driftskonto OBOS-banken		1 098 716	1 144 886
Sparekonto OBOS-banken		640 802	635 482
SUM OMLØPSMIDLER		2 218 169	1 901 124
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 218 169	1 901 124
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	316 040	263 885
SUM EGENKAPITAL		316 040	263 885
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 432 212	1 493 749
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 432 212	1 493 749
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 263	52 926
Leverandørgjeld		448 375	89 753
Påløpte renter		10 069	811
Annen kortsiktig gjeld	16	210	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		469 917	143 490
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 218 169	1 901 124
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Fr. Stangs Gt 4

Thomas Faeh/s/

Anders Kamfjord/s/ Eirik Holtedahl/s/

Karl Petter Røyr/s/

Kristina Baker Sole/s/

**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 skjefordelt. 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader (Bolig)	740 724
Felleskostnader (Villa)	470 196
Felleskostnader (Garasje)	88 992
Felleskostnader (Rekkehus)	85 044
Felleskostnader (Kjeller)	37 752
Vedlikehold (Bolig)	85 440
Ekstra kjellerbod	26 568
Lånekostnad I (Adm-avtale)	148 037
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	2 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 685 121

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 110.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-107 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 016
SUM KONSULENTHONORAR	-116 579

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-75 198
Drift/vedlikehold VVS	-20 290
Drift/vedlikehold elektro	-21 757
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 249
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 674
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 550
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-210 717

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-145 233
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-107 988
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-253 436

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-265 291
SUM ENERGI / FYRING	-265 291

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 150
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 278
Annet driftsmateriale	-161
Lyspærer og sikringer	-5 550
Vaktmestertjenester	-127 000
Renhold ved firmaer	-56 848
Andre fremmede tjenester	-1 093
Trykksaker	-1 659
Andre kontorkostnader	-2 470
Porto	-560
Bank- og kortgebyr	-2 890
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-222 658

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 764
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 320
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	871
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 398
SUM FINANSINNTEKTER	20 353

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-88 868
Renter på leverandørgjeld	-201
SUM FINANSKOSTNADER	-89 069

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	242
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	242

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital tom 31.12.10:

-9 154 646

	31.12.2021	Årsresultat	
Sum annen egenkapital Bolig	6 796 610	-61 684	6 734 926
Egenkapital Villa	2 274 777	128 494	2 403 271
Egenkapital Rekkehus	70 760	-28 077	42 683
Egenkapital Garasje	236 344	15 479	251 823
Egenkapital Kjeller	40 040	-2 057	37 983
SUM ANNEN EGENKAPITAL			316 040

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Øst endret lånenr 2223.76.22

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-14 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 930 789	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	61 537	
Ekstra ordinær nedbetalt tidligere	10 575 462	
Ekstra ordinær nedbetalt i år (innbetalt av beboerne)	0	
		-1 432 212
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 432 212

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-210
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-210



Annem 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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

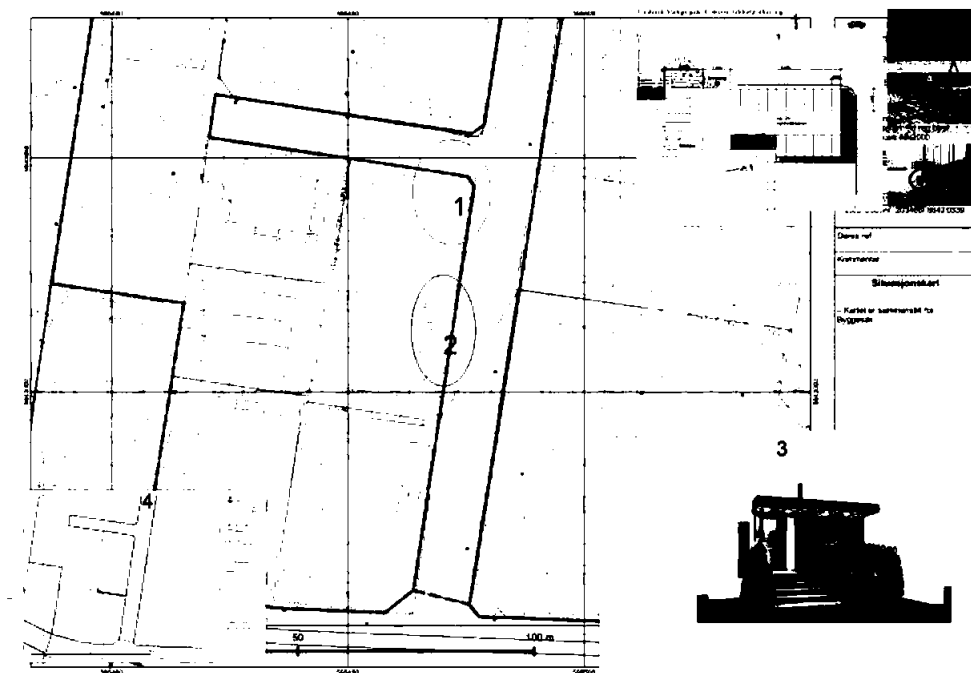
2019	Utskiftning oljefyringsanlegg	
2019	Installere varmepumpe	
2009 - 2009	Installert ny heis	Ny Otis heis er montert i gården høsten 2009. Resten av lånet fra Sparebanken Øst er nå brukt opp.
2009 - 2009	Radiatorer oppgradert	
2009 - 2009	Oppdaterte utearealer	Sommeren 2009 ble utearealene oppgradert med heller, brostein, ny gressplen, fall fra husvegg mot fortau. Trær ble plantet langs husets lengde. Boligdelen ble totalrehabilitert.
2007 - 2007	totalrehabilitering	

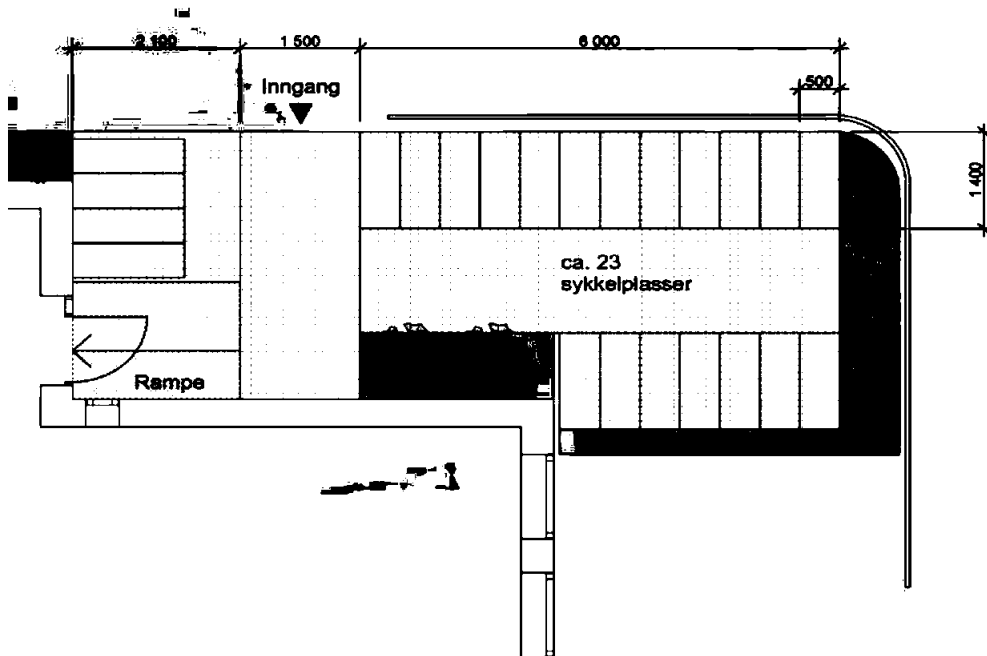
Vedlegg 1 til årsmøte

1. Sykkelparkering

Det etableres ny sykkelparkering som er vist på forslag tegning.

Eksisterende plen skal fjernes, området vil graves ca 30cm. Det legges ny bærelag med drenende masse, underlag rettes og legges nye belegningsstein tilsvarende eksisterende. Det leveres nye sykkelstativer ferdig montert.







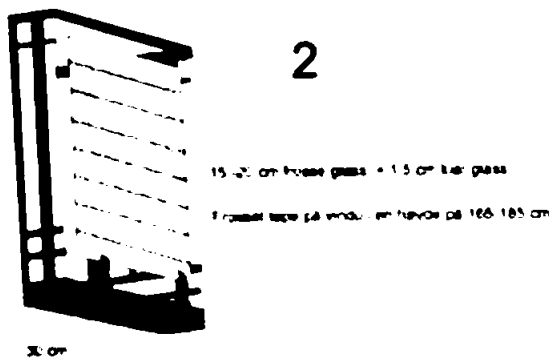
2. Inngangsparti

Det er en del skade på inngangsdøren. Disse vil repareres, hakker vil slippes, døren skal males. Det skal etableres en blomster kasse mellom 4A og 4B som er vist på tegninger,. Eksisterende skifer heller på trappen skal rettes opp, Skifer skal renes og impregneres, optrinn er løses sementer skal bankes ned og pusses på nytt. Justering av forskjellige høyde nivåer i inngang. Metal gjerden på trappeoppgangen males
Tak ved inngangspartiet vil males med nye belysning.
Karmen på eksisterende speil ved inngangspartiet males og rettes opp. Det kommer ny speil, benk ved inngangspartiet som erstatter eksisterende benken.



3. Etablering av fransk balkong i loftsetasje i seksjon 3

På fransk balkong i loftsetasjen plikter FR4 å etablere frostet glass både i front mot rekkehusene, og på sidene. Feltene med frostet glass skal ha en bredde på 15 cm, med 1,5 cm klaring (eller glass uten forsting) i mellom de frostede feltene. Se illustrasjon på figur 2. Det skal i tillegg monteres frostet folie på døren til den franske balkongen, i en høyde mellom 165 – 185 cm.



Figur 2

4. Gangadkomst over seksjon 3s eksklusive utomhusareal

De som til enhver tid er hjemmelshavere til Rekkehusleilighetene gis rett til å benytte eksisterende trapp ned til garasjekjeller. I tillegg har de rett til gangadkomst over seksjon FR4s eksklusive utomhusområde, fra den nevnte trapp, ut til fortau i Frederik Stangs gate. FR4 skal kunne bestemme hvor på utomhusområdet gangadkomsten skal kunne praktiseres. Dette for å unngå evt sjenanse for beboere i FR4s seksjon. Denne rettigheten tinglyses.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 29.06.23

Selskapsnummer: 5697 **Selskapsnavn:** Frederik Stangsgt. 4 Sameie

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. 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.