



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 534 716	1 534 856
Sum inntekter		1 534 716	1 534 856
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 302 207	1 327 221
Sum kostnader		1 347 847	1 372 861
Driftsresultat		186 869	161 995
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		90 981	103 115
Sum finansinntekter		90 981	103 115
Annen finanskostnad		77 298	86 237
Sum finanskostnader		77 298	86 237
Netto finans		13 683	16 878
Ordinært resultat før skattekostnad		200 552	178 873
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 552	178 873
Årsresultat		200 552	178 873
Totalresultat		200 552	178 873
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 552	178 873
Sum overføringer og disponeringer		200 552	178 873



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			1 699 605
Sum finansielle anleggsmidler		0	1 699 605
Sum anleggsmidler		0	1 699 605
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		120 756	146 204
Sum fordringer		120 756	146 204
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 780 369	1 444 045
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 780 369	1 444 045
Sum omløpsmidler		1 901 124	1 590 249
SUM EIENDELER		1 901 124	3 289 854

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		263 885	1 557 083
Sum opptjent egenkapital		263 885	1 557 083
Sum egenkapital		263 885	1 557 083
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 493 749	1 699 605
Sum annen langsiktig gjeld		1 493 749	1 699 605
Sum langsiktig gjeld		1 493 749	1 699 605
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		811	873
Leverandørgjeld		89 753	11 206
Annen kortsiktig gjeld		52 926	21 087
Sum kortsiktig gjeld		143 490	33 166
Sum gjeld		1 637 239	1 732 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 901 124	3 289 854



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 465811

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 990 442 347
EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 534 716	1 534 856
Sum inntekter		1 534 716	1 534 856
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 302 207	1 327 221
Sum kostnader		1 347 847	1 372 861
Driftsresultat		186 869	161 995
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		90 981	103 115
Sum finansinntekter		90 981	103 115
Annen finanskostnad		77 298	86 237
Sum finanskostnader		77 298	86 237
Netto finans		13 683	16 878
Ordinært resultat før skattekostnad		200 552	178 873
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 552	178 873
Årsresultat		200 552	178 873
Totalresultat		200 552	178 873
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 552	178 873
Sum overføringer og disponeringer		200 552	178 873



Organisasjonsnr: 990 442 347
EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			1 699 605
Sum finansielle anleggsmidler		0	1 699 605
Sum anleggsmidler		0	1 699 605
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		120 756	146 204
Sum fordringer		120 756	146 204
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 780 369	1 444 045
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 780 369	1 444 045
Sum omløpsmidler		1 901 124	1 590 249
SUM EIENDELER		1 901 124	3 289 854
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		263 885	1 557 083
Sum opptjent egenkapital		263 885	1 557 083



Sum egenkapital	263 885	1 557 083
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 493 749	1 699 605
Sum annen langsiktig gjeld	1 493 749	1 699 605
Sum langsiktig gjeld	1 493 749	1 699 605
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	811	873
Leverandørgjeld	89 753	11 206
Annen kortsiktig gjeld	52 926	21 087
Sum kortsiktig gjeld	143 490	33 166
Sum gjeld	1 637 239	1 732 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 901 124	3 289 854



Organisasjonsnr: 990 442 347
EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Frederik Stangsgt. 4 Sameie

1. juni 2022

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:

1. juni 2022 kl. 19:00, Clarion 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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Viktig informasjon vedrørende fullmakter.

I henhold til vedtektene for Frederik Stangsgt. 4 Sameie, skal en fullmakt være skriftlig og datert.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Frederik Stangsgt. 4 Sameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5697 - Årsrapport 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 - 4 andre medlemmer.

Styret har pr nå to andre medlemmer, hvor ett styremedlem er på valg og tar gjenvalg. Det vil si at det er to andre verv på valg hvis det er engasjement for det.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Kamfjord



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Faeh	Frederik Stangs Gate 4
Styremedlem	Anders Kamfjord	Frederik Stangs Gate 4
Styremedlem	Karl Petter Røyr	Frederik Stangs Gate 4

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

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 med følgende adresse:

Frederik Stangs Gate 4

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har gjennom året ivare tatt sameiets interesser, herunder drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer.

I første halvår 2021 hadde styret ett styremøte for å forberede årsmøtet. I tillegg har styret løpende kommunisert via e-mail, og i fellesskap løst eventuelle saker/utfordringer som har kommet opp.

I andre halvår 2021 var det mer aktivitet i styret knyttet til pågående drift av sameiet og endret eierskap til Villaen (snr 3). På driftssiden var det blant annet låsen i bakhjørnen som skapte trøbbel, vaskerommet ble tømt for søppel, en samling gamle sykler ble ryddet opp, ventilasjonen ble vedlikeholdt og ringeklokkeanlegget ble reparert og overhaldt.

De nye eierne av Villaen søkte om bruksendring fra kontor til bolig med PBE, noe som reiste mange spørsmål i styret. Fortrinnsvis rundt bygningens nåværende tilstand, implikasjonene dette prosjektet kan ha under og etter byggefasen, og den økonomiske innvirkningen på sameiet og den enkelte sameier.

For å sikre at prosessen rundt Villaen skjedde på en ryddig måte, og samtidig beskytte sameiet fra nedsiderisiko, innhentet styret juridisk bistand fra Obos til å vurdere implikasjonene for sameiet. Dette prosjektet skapte også noen samarbeidsutfordringer i styret. Derfor ble Paal-Christian Hansen spurt om å bistå i forhold til veiledning av styret i juridiske forhold og andre beslutninger knyttet til denne utfordrende saken.

Styret avholdte 5 møter i andre halvår for å behandle drift, budsjettet for 2022 og Villasken, og hadde i perioden kontinuerlig dialog for å løse problemstillinger som oppsto.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 534 716.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 347 847.

Resultat

Årets resultat på kr 200 552 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 757 634.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 215 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

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 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 47ZA6-S863V-4DW7Y-SNYJZ-BESE4-OSX58



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 534 716	1 534 716	1 688 000	1 675 000
Andre inntekter		0	140	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 534 716	1 534 856	1 688 000	1 675 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-8 923	-11 213	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-81 125	-78 878	-82 000	-85 600
Konsulenthonorar	6	-53 206	-15 424	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-132 347	-345 926	-306 000	-215 000
Forsikringer		-109 755	-98 806	-102 000	-114 200
Kommunale avgifter	8	-241 082	-229 733	-234 500	-262 619
Energi/fyring		-240 528	-145 888	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 078	-210 503	-211 000	-222 700
Andre driftskostnader	9	-221 164	-190 850	-228 500	-229 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 347 847	-1 372 861	-1 378 640	-1 343 759
DRIFTSRESULTAT		186 869	161 995	309 360	331 241
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	90 981	103 115	0	0
Finanskostnader	11	-77 298	-86 237	-80 000	-74 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 683	16 878	-80 000	-74 000
ÅRSRESULTAT		200 552	178 873	229 360	257 241
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		200 552	178 873		

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



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer		0	1 699 605
SUM ANLEGGSMIDLER		0	1 699 605
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 417	86
Forskuddsbetalte kostnader		118 229	141 531
Andre kortsiktige fordringer	12	1 110	4 587
Feilkonto		0	0
Driftskonto OBOS-banken		1 144 886	809 938
Sparekonto OBOS-banken		635 482	634 107
SUM OMLØPSMIDLER		1 901 124	1 590 249
SUM EIENDELER		1 901 124	3 289 854
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			1 557 083
Annen egenkapital	1, 13	263 885	
SUM EGENKAPITAL		263 885	1 557 083
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 493 749	1 699 605
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 493 749	1 699 605
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 926	1 789
Leverandørgjeld		89 753	11 206
Påløpte renter		811	873
Annen kortsiktig gjeld		0	19 298
SUM KORTSIKTIG GJELD		143 490	33 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 901 124	3 289 854
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2022



Styret i Eierseksjonssameiet Fr. Stangs Gt 4

Thomas Faeh/s/

Anders Kamfjord/s/

Karl Petter Røyr/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto 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**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 1	145 992
Reg.IN light lån 1	6 065
Andre overfør./anvendelser	-152 057
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 534 716

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 923.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-39 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 831
SUM KONSULENTHONORAR	-53 206

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 314
Drift/vedlikehold VVS	-29 036
Drift/vedlikehold elektro	-37 852
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 660
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 310



Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 175
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-132 347

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-133 949
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-106 919
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-241 082

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 699
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 601
Driftsmateriell	-992
Vaktmestertjenester	-134 906
Renhold ved firmaer	-41 725
Trykksaker	-2 160
Andre kontorkostnader	-6 273
Porto	-3 903
Bank- og kortgebyr	-2 905
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-221 164

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 375
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	302
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 369
Renteinntekter IN-light lån	76 935
SUM FINANSINTEKTER	90 981

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Øst, IN light lån	-76 935
Renter på leverandørgjeld	-363
SUM FINANSKOSTNADER	-77 298

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 110
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 110

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital tom 31.12.10:	-9 154 646
------------------------------------	------------



	31.12.2020	Årsresultat	
Egenkapital Bolig	8 277 864	12 495	
Tbf langsiktig fordring, ref.note 1 prinsippendr. Bolig		-1 493 749	
Sum annen egenkapital Bolig			6 796 610
Egenkapital Villa	2 133 519	141 257	2 274 777
Egenkapital Rekkehus	83 523	-12 763	70 760
Egenkapital Garasje	196 767	39 578	236 344
Egenkapital Kjeller	20 055	19 985	40 040
SUM ANNEN EGENKAPITAL			263 885

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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Øst endret lånenr 2223.76.22

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-14 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 859 144	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	71 645	
Ekstra ordinær nedbetalt tidligere	10 441 251	
Ekstra ordinær nedbetalt i år(innbetalt av beboerne)	134 211	
		-1 493 749
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 493 749

**5697 - FREDERIK STANGSGT. 4 SAMEIE****RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021**

Tekst	BO5697	GA5697	RE5697	VIS697	KJ5697	Sum
DRIFTSINNEKTER:						
INNKR. FELLESKOSTN.	826 164	88 992	85 044	470 196	64 320	1 534 716
SUM DRIFTSINNEKTER	826 164	88 992	85 044	470 196	64 320	1 534 716
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-2 050	-835	-1 038	-1 301	-416	-5 640
STYREHONORAR	-14 540	-5 920	-7 360	-9 228	-2 952	-40 000
REVISJONSHONORAR	-3 243	-1 321	-1 642	-2 058	-658	-8 923
FORR.FØRERHONORAR	-29 489	-12 006	-14 927	-18 716	-5 987	-81 125
KONSULENTHONORAR	-25 182	-4 418	-5 492	-15 911	-2 203	-53 206
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-82 041	-7 361	-16 628	-17 860	-8 458	-132 347
FORSIKRINGER	-39 896	-16 244	-20 195	-25 320	-8 100	-109 755
KOMMUNALE AVGIFTER	-131 999	0	-25 286	-83 797	0	-241 082
ENERGI / FYRING	-141 082	0	0	-99 446	0	-240 528
KABEL- / TV-ANLEGG	-214 078	0	0	0	0	-214 078
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-134 978	-3 344	-7 769	-58 498	-16 575	-221 164
SUM DRIFTSKOSTNADER	-818 578	-51 448	-100 336	-332 136	-45 349	-1 347 847
DRIFTSRESULTAT:	7 586	37 544	-15 292	138 060	18 971	186 869
FINANSINNEKTK/KOSTNAD						
FINANSINNEKTER	82 070	2 034	2 529	3 334	1 014	90 981
FINANSKOSTNADER	-77 162	0	0	-136	0	-77 298
RES. FINANSINNT/KOSTN.	4 908	2 034	2 529	3 197	1 014	13 683
RESULTAT	12 495	39 578	-12 763	141 257	19 985	200 552



Annen informasjon om sameiet

Sameiet har sanert oljefyren, og installert to nye bergvarmeanlegg. Det ene anlegget betjener kontorvillaen (seksjon 3). Det andre anlegget betjener leilighetsbygget.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Frederik Stangsgt. 4 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Neas Teknisk Drift AS.

Renhold

Sameiet har avtale med Tornado Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles ved å sende en e-post med nøkkelnummer til kaa@eiendomsspar.no. Postkasseskilt bestilles av beboer ved innflytting. Hvitt skilt med sort skrift. Sameiet aksepterer ikke papirlapper tapet opp.

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 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Utskiftning oljefyringsanlegg	
2019	Installere varmpumpe	
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.
2007 - 2007	totalrehabilitering	Boligdelen ble totalrehabiliteret.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 1.06.22

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.