



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 940 714
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

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, 22.06.2024



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 700 400	1 700 400
Annen driftsinntekt	3	122 180	146 616
Sum inntekter		1 822 580	1 847 016
Kostnader			
Lønnskostnad	4	70 742	68 460
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	1 781 040	1 680 602
Sum kostnader		1 851 782	1 749 062
Driftsresultat		-29 202	97 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	32 818	28 238
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		77 552	62 980
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-44 734	-34 742
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-73 936	63 212
Totalresultat		-73 936	63 212
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-73 936	63 212
Overføringer til/fra annen egenkapital		-73 936	63 212
Sum overføringer og disponeringer		-73 936	63 212



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			
Andre fordringer	13	428 175	527 124
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	424 254	685 991
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		424 254	685 991
Sum omløpsmidler		852 430	1 213 115
SUM EIENDELER		852 430	1 213 115

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	15	-1 342 658	-1 268 722
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 661 708	1 830 847
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	16	1 661 708	1 830 847
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		427 730	395 341
Annen kortsiktig gjeld	17	105 650	255 649
Sum kortsiktig gjeld		533 380	650 990
Sum gjeld		2 195 088	2 481 837
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		852 430	1 213 115



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 333118

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 940 714
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41
Forretningsadresse: c/oHammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

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, 23.03.2023



Organisasjonsnr: 983 940 714
SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 700 400	1 700 400
Annen driftsinntekt	3	122 180	146 616
Sum inntekter		1 822 580	1 847 016
Kostnader			
Lønnskostnad	4	70 742	68 460
Annen driftskostnad	5, 6, 7, 8, 9	1 781 040	1 680 602
Sum kostnader		1 851 782	1 749 062
Driftsresultat		-29 202	97 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	32 818	28 238
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		77 552	62 980
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-44 734	-34 742
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-73 936	63 212
Totalresultat		-73 936	63 212
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-73 936	63 212
Overføringer til/fra annen egenkapital		-73 936	63 212
Sum overføringer og disponeringer		-73 936	63 212



Organisasjonsnr: 983 940 714
SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41

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			
Andre fordringer	13	428 175	527 124
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	424 254	685 991
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		424 254	685 991
Sum omløpsmidler		852 430	1 213 115
SUM EIENDELER		852 430	1 213 115

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	15	-1 342 658	-1 268 722
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 661 708	1 830 847
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	16	1 661 708	1 830 847
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		427 730	395 341
Annen kortsiktig gjeld	17	105 650	255 649
Sum kortsiktig gjeld		533 380	650 990
Sum gjeld		2 195 088	2 481 837
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		852 430	1 213 115



Organisasjonsnr: 983 940 714
SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8460.00	8460.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	60000.00	60000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	68460.00	68460.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Sameiet Frederik Stangsgate 41

Tid: Onsdag 08.03.2023, kl. 19:00

Sted: Hotell Gabelshus – Gabelsgate 16, 0272 Oslo

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i sameiet Fr. Stangsgate 41

Tid: Onsdag 08.03.2023, kl. 19:00

Sted: Hotell Gabelshus – Gabelsgate 16, 0272 Oslo

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE**1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret**3. Årsregnskapet for 2022****4. Godkjenning av styrehonorar****5. Andre saker**

- 5.1 Forslag om bruksrett av areal i bakgården – Innsendt av Pål Tharaldsen.
- 5.2 Forslag om vedlikehold av terrasser – Innsendt av styret.
- 5.3 Forslag om vedlikehold av endevegg – Innsendt av Bjørn Vanderaas
- 5.4 Forslag om asfaltering av fortau – Innsendt av Bjørn Vanderaas.
- 5.5 Forslag om utarbeidelse av informasjon og retningslinjer vedrørende oppussing – Innsendt av Bjørn Vanderaas.
- 5.6 Forslag om utarbeidelse av nye rutiner vedrørende oppstart av fyringssesong – Innsendt av Bjørn Vanderaas.

6. Valg

- 6.1 Valg av et styremedlem for 2 år.
- 6.2 Valg av et styremedlem for 1 år.
- 6.3 Valg av to varamedlem.

Oslo, 27.02.2023
Sameiet Frederik Stangsgate 41
Styret



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at underskuddet på - 73 936 kr dekkes av egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på kr 62 000.

Sak 5: Andre saker

5.1 Forslag om bruksrett av areal i bakgården – Innsendt av Pål Tharaldsen. Forslaget i sin helhet er å lese på side 19.

Styrets vurdering;

Vårt sameie besitter erfaring og kunnskap fra tilsvarende butikkdrift fra tidligere tider - Lille populær tiden.

Styret mener at en slik storbutikkdrift ikke er forenlig med sameiets bomiljø og livstil.

Denne driften vil uten tvil medføre sjenanse for omgivelsene mtp lydforurensning, lukt og annen ulempe.

Flertallet av seksjonene i vår gård har sine soverom ut mot bakgården, våre naboer har også det samme.

Et annet viktig punkt er, at i utgangspunktet er det jo slik at alle fellesareal som alle seksjonseiere eier sammen har lik rett til å bruke.

Fellessarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte.

Bygging av et skur og bruk av bakgården til slik forretningsdrift vil uten tvil forringe de øvrige rett til å bruke området.



Hvis forslaget blir vedtatt - at årsmøtet gir samtykke til en slik storbutikkdrift, anbefaler styret at næringsseksjonen må betale leie av faktisk bruk av fellesarealet.

Styret sin innstilling;

Styret er imot forslaget - utleie av forretningslokaler i vårt sameie til slik storbutikkdrift.

- 5.2 Forslag om vedlikehold av terrasser – Innsendt av styret.
Styret ber om sameiets samtykke til å bruke inntil kr 250 tusen til sårt tiltrengt vedlikehold av terrassene i 6 etg.
Løs murpuss, løse fuger og skalling av maling osv gjør at dette pga. høyden er blitt en HMS sak.
Dette noe ned og treffer noe/noen, er sameiet erstatningsansvarlig.

Styrets innstilling;

Styret ber om sameiets samtykke til å bruke inntil kr 250 tusen til sårt tiltrengt vedlikehold av terrassene i 6 etg.

- 5.3 Forslag om vedlikehold av endevegg – Innsendt av Bjørn Vanderaas
Styrets innstilling; Tas til orientering.
- 5.4 Forslag om asfaltering av fortau – Innsendt av Bjørn Vanderaas.
Styrets innstilling; Tas til orientering.
- 5.5 Forslag om utarbeidelse av informasjon og retningslinjer vedrørende oppussing – Innsendt av Bjørn Vanderaas.
Styrets innstilling; Tas til orientering.
- 5.6 Forslag om utarbeidelse av nye rutiner vedrørende oppstart av fyringssesong – Innsendt av Bjørn Vanderaas.

Styrets innstilling; Tas til orientering.

Sak 6: Valg

- 6.1 Valg av et styremedlem for 2 år.
6.2 Valg av to varamedlem.



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022 Sameiet Frederik Stangs gate 41

Tillitsvalgte

På ordinært årsmøte 09.03.2022 fikk styret følgende styresammensetning;

Johan Rørvik	styreleder	- til 2024
Espen Borg Larsen	styremedlem	- til 2023
Anne Korsberg	styremedlem	- til 2024
Lillian Kjøholdt	varamedlem	- til 2023
Randi von Hirsch Larsen	varamedlem	- til 2023

Likestilling

Boligsameiets styre består av 1 kvinne og 2 menn. Styrets leder er mann. Boligsameiet prøver og følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av styremedlemmer/varamedlemmer. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning. Kontaktperson var Espen Holter Pedersen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDOAS.

ISS leverer vaktmestertjenester.

ISS leverer renholdstjenester.

Oslo Kommune leverer brøyting.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressen Frederik Stangsgate 41 i Oslo kommune med gnr. 212, bnr. 311. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 3 styremøte. Men har kommunisert jevnlig pr mail og tlf.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Reparasjon av fasaden bakgård
- Almennelig vedlikehold
- Oppfølging av forsikringsaker
- Div. saker og tilgjengelighet for arbeidsfolk

Det har vært 2 overdragelser i 2022.

Styret ønsker de nye sameiere velkommen!

Virksomheten art

Sameiet består av 22 eierseksjoner.

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Arbeidsmiljøet for styret anses for å være tilfredsstillende.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Dokumentet er elektronisk signert



Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Vesentlige endringer i forhold til foregående regnskapsår skal kan kommenteres

Resultatregnskapet viser et **overforbruk** på kr. - 73 936,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Styret ser ingen grunn til og endre eller øke fellesutgiftene i sameiet i kommende år.

Oslo, 15/2-2023

.....
Styreleder

.....
Styremedlem

.....
Styremedlem


Dokumentet er elektronisk signert



Styrets arsber...

Name Date
Kosberg, Anne Aabrekk 2023-02-22

Identification

 bankID™
FR MOBIL Kosberg, Anne Aabrekk

Name Date
Flataker, Andreas W V 2023-02-22

Identification

 bankID™ Flataker, Andreas W V

Name Date
Rørvik, Johan 2023-02-22

Identification

 bankID™ Rørvik, Johan

Name Date
Larsen, Espen Borg 2023-02-23

Identification

 bankID™ Larsen, Espen Borg



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsoppgjør rapport

**Sameiet Frederik Stangsgate 41
2022**

Sameiet Frederik Stangsgate 41 Org.nr. 983940714

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2022

Sameiet Frederik Stangsgate 41
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	1 700 400	1 700 400	1 700 000	1 800 000
Andre inntekter	3	122 180	146 616	143 000	143 000
Sum driftsinntekter		1 822 580	1 847 016	1 843 000	1 943 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	70 742	68 460	71 000	71 000
Revisjonshonorar	5	0	6 571	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		56 285	51 779	55 000	59 000
Andre honorarer		0	1 625	5 000	5 000
Forsikringspremier		281 280	236 287	241 000	277 000
Energikostnader	6	452 584	414 553	287 000	321 000
Kommunale avgifter	7	336 749	342 361	377 000	430 000
Andre driftskostn. eiendom	8	193 797	185 845	245 000	258 000
Driftskostnader administrasjon	9	10 496	10 382	17 000	17 000
Reparasjoner og vedlikehold	10	431 876	425 440	280 000	430 000
Andre kostnader	11	17 973	5 760	7 000	7 000
Sum driftskostnader		1 851 782	1 749 062	1 592 000	1 882 000
Driftsresultat		-29 202	97 954	251 000	61 000
Finansinntekter	12	32 818	28 238	24 000	24 000
Finanskostnader		77 552	62 980	78 000	79 000
Resultat av finansposter		-44 734	-34 742	-54 000	-55 000
Årsresultat		-73 936	63 212	197 000	6 000

Resultatrapport 2022 for Sameiet Frederik Stangsgate 41

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Frederik Stangsgate 41
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	13	428 175	527 124
Bankinnskudd og kontanter	14	424 254	685 991
Sum omløpsmidler		852 430	1 213 115
Sum eiendeler		852 430	1 213 115
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Udekket tap		-1 268 722	-1 268 722
Årets resultat		-73 936	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 15		-1 342 658	-1 268 722
Langsiktig gjeld			
Lån		1 661 708	1 830 847
Sum langsiktig gjeld 16		1 661 708	1 830 847
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		15 473	10 188
Påløpte rentekostnader		519	346
Leverandørgjeld		427 730	395 341
Annen kortsiktig gjeld	17	89 658	245 115
Sum kortsiktig gjeld		533 380	650 990
Sum gjeld		2 195 088	2 481 837
Sum egenkapital og gjeld		852 430	1 213 115

OSLO,
Styret for Sameiet Frederik Stangsgate 41

Johan Rørvik
Styrets leder

Espen Borg Larsen
Styremedlem

Anne Aabrekk Kosberg
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sameiet Frederik Stangsgate 41

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierskjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	1 700 400	1 700 400
Sum fellesutgifter	1 700 400	1 700 400

Note 3 Andre driftsinntekter

	2022	2021
Andre driftsinntekter	250	0
Diverse inntekter	0	20 000
Nøkkelsalg	750	250
Vann- og avløpsgebyr	121 180	146 616
Viderefakturert kostnad - motkonto	0	-20 250
Sum andre inntekter	122 180	146 616

Dokumentet er elektronisk signert



Note 4 Lønnskostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	8 742	8 460
Styre- og møtehonorer	62 000	60 000
Sum lønnskostnader	70 742	68 460

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 5 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	6 571
Sum revisjonshonorar	0	6 571

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. I fm. bytte av revisor vil revisjonshonorar bli kostnadsført i 2023.

Note 6 Energikostnader

	2022	2021
Fjernvarme	405 923	371 762
Oppgangs, vei- og gårdslys	30 688	24 349
Strøm	12 663	14 684
Strøm fyrkjele	3 311	3 758
Sum energikostnader	452 584	414 553

Note 7 Kommunale avgifter

	2022	2021
Avløps-, kloakkavgift	111 541	107 139
Feieavgift	4 703	4 703
Refundert komm. avg. tidligere år	-15 106	0
Renovasjonsavgift	118 101	116 932
Vannavgift	117 510	113 587
Sum kommunal avgifter	336 749	342 361

Note 8 Andre driftskostnader

	2022	2021
Annet renhold	5 118	0
Containerleie/tømming	0	1 000
Dugnad, kostnader	1 151	202
Kabel-tv/internett	80 726	73 105
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	509	255
Møbler og utstyr til fellesrom	3 625	1 550
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	3 700	4 000
Skadedyrutryddelse	6 631	6 412
Snøbrøyting og strøing	9 281	20 719
Trappevask/renhold	42 050	39 849
Vaktmestertjeneste, fast	41 007	38 752
Sum andre driftskostnader eiendom	193 797	185 845

Dokumentet er elektronisk signert



Note 9 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	3 594	3 471
Ikke fradragsberettigede gaver	0	1 110
IT kostnader	3 293	3 342
Kontingent HL	1 890	1 490
Porto	1 005	968
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	714	0
Sum driftskostnader administrasjon	10 496	10 382

Note 10 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Annet rep. og vedlikehold	13 456	50 677
Brannvernustyr	22 611	12 734
Egenandel forsikring	0	20 000
Elektrikerarbeid	0	1 845
Garasjeport/inngangsdører	0	4 755
Heiser	96 150	232 419
Malerarbeid	10 344	0
Murararbeid	202 683	0
Porttelefon	0	55 000
Rørleggerarbeid	86 632	48 009
Sum reparasjoner og vedlikehold	431 876	425 440

Note 11 Andre kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	5 106	0
Bank og kortgebyr	5 607	5 760
Kostnader gen.fors/årsmøter	7 260	0
Øre-/kroneavrundning	0	0
Sum andre kostnader	17 973	5 760

Note 12 Finansinntekter

	2022	2021
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	27 554	27 673
Renteinntekter av bankinnskudd	5 264	401
Renter kundefordringer	0	165
Sum finansinntekter	32 818	28 238

Note 13 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-15 473	151 378
Kunderestanse	15 473	10 188
Kundefordringer	0	161 566
Andre fordringer	35	0
Andre periodiseringer	5 658	8 593
Periodisering forsikring	330 275	281 280
Periodisering kabel TV	92 207	75 686
Andre kortsiktige fordringer	428 175	365 558
Sum kortsiktige fordringer	428 175	527 124

Note 14 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Bankinnskudd Nordea 19329	424 254	685 991
Sum kontanter og bankinnskudd	424 254	685 991

Dokumentet er elektronisk signert



Note 15 Egenkapital

	2022	2021
Vedlikeholdsfond	50 000	50 000
Udekket tap	-1 318 722	-1 318 722
Sum egenkapital 01.01	-1 268 722	-1 268 722
Årets resultat	-73 936	0
Sum egenkapital 31.12	-1 342 658	-1 268 722

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Note 16 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån OBOS Banken	1 661 708	1 830 847
Sum langsiktig gjeld	1 661 708	1 830 847

Gjelden er ikke pantsikret. Långiver er OBOS-Banken AS. Rentesats pr. 07.01.2023 er lik 5,95 % p.a. Lånet betales over 12 terminer i året, og løper til 30.01.2031. Kr. 725 247, pluss renter/omkostninger, forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	89 658	245 115
Sum annen kortsiktig gjeld	89 658	245 115

Dokumentet er elektronisk signert



2022 Årsoppgjør...


Name Date
Larsen, Espen Borg 2023-02-23

Identification

 bankID™ Larsen, Espen Borg

Name Date
Kosberg, Anne Aabrekk 2023-02-22

Identification

 bankID™
FR MOBIL Kosberg, Anne Aabrekk

Name Date
Flataker, Andreas W V 2023-02-22

Identification

 bankID™ Flataker, Andreas W V

Name Date
Rørvik, Johan 2023-02-22

Identification

 bankID™ Rørvik, Johan



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Frederik Stangsgate 41

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Frederik Stangsgate 41.

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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U8538-814E7-ZZHH4-JFHK-7W5IZ-6NPU0



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-24 15:17:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U8538-814E7-ZZHH4-JFHK-7W5IZ-6NPU0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Vedlegg til sak 5.1

Fra: Havva Kara <havva.kara@rema.no>
Sendt: 16. februar 2023 21:38
Til: Pål Tharaldsen <herkules@navus.no>
Emne: Fredrik Stangsgt

Hei Pål og takk for en god samtale i dag

Som nevnt på telefonen og som avtalt, sender jeg deg noen tanker som gjelder mulige driftsutfordringer. For å oppnå en god butikkdrift, trenger et butikkonsept som Innom følgende faktorer på plass:

1. Varelevering i bakgården, muligheter på morgen/dagtid. Ikke kveld og ikke natt. Varebilen står naturligvis parkert ute i gateplan.
2. Muligheter for å lagre tomgoods som melkebur, pantesekker, tomme paller i bakgården. Gjerne et dedikert lite område i bakgården til slikt.
3. Et søppelrom, hvor vi kan plassere søppeldunker fra Norsk Gjenvinning. Disse tømmes og hentes hver uke på vår/leietakers regning.

La oss holde dialogen videre.

Med vennlig hilsen
Havva Kara

+47 92694422 | havva.kara@rema.no



REMA Franchise Norge AS

+47 24 09 85 00
Gladenegveien 2, 0661 Oslo
PB 6428 Etterstad, 0605 Oslo



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift