



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990442347

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 812 386	2 007 931
Sum inntekter		1 812 386	2 007 931
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 982 747	1 533 303
Sum kostnader		2 051 207	1 601 763
Driftsresultat		-238 821	406 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 784	51 989
Sum finansinntekter		45 784	51 989
Annen finanskostnad		100 760	125 130
Sum finanskostnader		100 760	125 130
Netto finans		-54 976	-73 141
Resultat før skattekostnad		-293 798	333 027
Årsresultat		-293 798	333 027
Totalresultat		-293 798	333 027
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-293 798	333 027
Sum overføringer og disponeringer		-293 798	333 027



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		187 654	14 270
Andre fordringer		520 568	476 852
Sum fordringer		708 222	491 122
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 236 161	1 405 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 236 161	1 405 053
Sum omløpsmidler		1 944 384	1 896 175
SUM EIENDELER		1 944 384	1 896 175

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		355 269	649 067
Sum opptjent egenkapital		355 269	649 067
Sum egenkapital		355 269	649 067
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 059 199	1 140 063
Sum annen langsiktig gjeld		1 059 199	1 140 063
Sum langsiktig gjeld		1 059 199	1 140 063
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 104	9 283
Leverandørgjeld		436 723	76 579
Annen kortsiktig gjeld		92 088	21 182
Sum kortsiktig gjeld		529 915	107 044
Sum gjeld		1 589 115	1 247 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 944 384	1 896 175



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 616977

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.07.2025



Organisasjonsnr: 990 442 347
EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 812 386	2 007 931
Sum inntekter		1 812 386	2 007 931
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 982 747	1 533 303
Sum kostnader		2 051 207	1 601 763
Driftsresultat		-238 821	406 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 784	51 989
Sum finansinntekter		45 784	51 989
Annen finanskostnad		100 760	125 130
Sum finanskostnader		100 760	125 130
Netto finans		-54 976	-73 141
Resultat før skattekostnad		-293 798	333 027
Årsresultat		-293 798	333 027
Totalresultat		-293 798	333 027
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-293 798	333 027
Sum overføringer og disponeringer		-293 798	333 027



Organisasjonsnr: 990 442 347
EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		187 654	14 270
Andre fordringer		520 568	476 852
Sum fordringer		708 222	491 122
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 236 161	1 405 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 236 161	1 405 053
Sum omløpsmidler		1 944 384	1 896 175
SUM EIENDELER		1 944 384	1 896 175
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		355 269	649 067
Sum opptjent egenkapital		355 269	649 067



Sum egenkapital	355 269	649 067
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 059 199	1 140 063
Sum annen langsiktig gjeld	1 059 199	1 140 063
Sum langsiktig gjeld	1 059 199	1 140 063
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 104	9 283
Leverandørgjeld	436 723	76 579
Annen kortsiktig gjeld	92 088	21 182
Sum kortsiktig gjeld	529 915	107 044
Sum gjeld	1 589 115	1 247 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 944 384	1 896 175



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 2025

Innkalling

S.nr. 5697

EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4

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:

26. juni 2025 kl. 17:00, Gabelshus Hotel.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vurdering av oppføring av balkonger i 4A mot Frederik Stangs gate 2
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kine Skjetne Arnestad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Fører av protokoll og protokollvitne velges i 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Styretsarbeid.pdf
2. 5697 Eierseksjonssameiet Fr. Stangs Gt 4 Årsregnskap 2024.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

Vurdering av oppføring av balkonger i 4A mot Frederik Stangs gate 2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås at sameiet stiller seg positivt til videre utredning av muligheten for å oppføre balkonger på utvalgte leiligheter i Frederik Stangs gate 4A, med fasade mot nabobygget i Frederik Stangs gate 2.

Det er allerede gjennomført en forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Tilbakemeldingen derfra har vært positiv, forutsatt at det legges vekt på en gjennomtenkt og estetisk tilpasning til byggets arkitektur.

Tiltaket vil ikke medføre innsyn i leiligheter i sameiet, og vurderes som et kvalitetsfremmende bidrag til både bokomfort for de aktuelle enhetene. En eventuell utbygging vil være fullt finansiert av FR4 Utbygging, og innebærer ingen økonomisk belastning for sameiet.

Frederik Stangs gate 4A vil utarbeide et forslag til tegninger i forkant av årsmøtet, som sendes ut til sameiet så snart det foreligger, forhåpentligvis i god tid før møtet. Målet er å åpne for dialog, innspill og videre samarbeid i sameiets felles interesse.

Forslag til vedtak

Sameiet godkjenner oppføring av balkonger. En eventuell utbygging vil være fullt finansiert av FR4 Utbygging, og innebærer ingen økonomisk belastning for sameiet.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maryam Pour Fard



Styrets arbeid - status - orientering og informasjon

Kjære seksjonseiere,

Vi ønsker med dette å informere om noen av sakene styret arbeider med for tiden – i tillegg til den daglige driften. Målet er å sikre trygg økonomisk styring og godt vedlikehold i sameiet.

1. Økonomi og kostnadsreduksjon

Styret har som mål å bevare en stabil og forutsigbar økonomi i sameiet, og vi ønsker å unngå økning i felleskostnadene – til tross for stadig økte driftsutgifter i samfunnet generelt og sameiet spesielt.

Vi har derfor gått gjennom alle faste utgifter, inkludert regnskap og fakturaer for inneværende år. De største utgiftspostene er:

- Forsikring
- Kommunale avgifter
- Internett og TV-avtalen
- Drift og vedlikehold av heisen
- Tiltak knyttet til brannsikring og brannkrav

Vi har startet forhandlinger med tjenesteleverandører for å oppnå bedre avtaler og lavere kostnader, uten at det skal gå på bekostning av kvaliteten på tjenestene.

2. Ansvar ved utleie

Styret ønsker å understreke at seksjonseiere som leier ut sine leiligheter må ta større ansvar for både leietakere og konsekvensene av utleie.

Vi har registrert flere tilfeller hvor leietakere har etterlatt seg grovavfall – som bord, tørkestativer og lignende – ved utflytting. Dette medfører merkostnader for sameiet i form av bortkjøring og ekstra arbeid.

Styret mener slike kostnader i større grad bør kunne faktureres direkte til ansvarlig seksjonseier, og at det er viktig at utleiere har gode leiekontrakter og rutiner på plass.

Vi oppfordrer derfor alle som leier ut til å:

- Ha oppdaterte og tydelige leiekontrakter
- Inkludere ansvar for rydding og avfallshåndtering ved utflytting
- Sørge for gyldig depositum
- Foreta en grundig vurdering av leietaker før utleie



3. Status heis – reparasjoner, reklamasjon og endring av leverandør

Heisen i bygget begynner å bli av eldre dato, og i løpet av året har vi opplevd gjentatte driftsproblemer som har påført sameiet betydelige kostnader.

Tidligere i år ble det gjennomført en omfattende reparasjon hvor flere komponenter ble skiftet ut. Dessverre oppsto det nye feil kort tid etter, og heisen var ute av drift i nesten to måneder. Styret har fulgt saken tett og hatt løpende dialog med vår nåværende leverandør, KONE.

Ettersom KONE ikke klarte å løse problemene tilfredsstillende, ble OTIS engasjert gjennom KONE for å få heisen i drift igjen. Dette medførte en høy faktura med betydelige påslag. Styret har valgt å avvise denne fakturaen og har sendt inn en formell reklamasjon til KONE. Vi har foreløpig ikke mottatt svar.

På bakgrunn av disse erfaringene har styret besluttet å si opp serviceavtalen med KONE, og inngå en ny avtale direkte med OTIS – et selskap med solid kompetanse og godt omdømme innen service og drift av eldre heisanlegg.

Vi håper dette leverandørbyttet vil gi bedre driftssikkerhet, raskere respons ved feil, og mer forutsigbare kostnader for sameiet fremover.

4. Branndører mellom byggene, innbrudd og sikkerhetstiltak – oppfordring til seksjonseiere og leietakere

Det har vært totalt fire innbrudd i løpet av 2024 og 2025, via oppgang 4B og videre inn i oppgang 4A. Det 2. første skjedde i 2024 og førte til omfattende materielle skader samt tyveri av verdifulle eiendeler. I 2025 har det vært ytterligere to innbrudd – ett på nyttårsaften og ett i mars, begge med lignende fremgangsmåte og med betydelige skader og tap som følge.

Dørene mellom byggene er fortsatt åpne. Vi har bestilt nye branndører med sikkerhetslås, da de eksisterende dørene er punktert og ikke godkjent som branndører. Montering er planlagt i uke 25, forutsatt at leverandøren overholder leveringstiden.

Vi oppfordrer også alle til å be leietakere og naboer om å varsle ved mistenkelig aktivitet i eller rundt bygget. Et trygt bomiljø er et felles ansvar, og tidlig varsling kan bidra til å forhindre både skade og tyveri.

Styret vil understreke viktigheten av at alle seksjonseiere og beboere er nøye med hvem de leier ut til. Det er avgjørende at leietakere er grundig sjekket og informert om sikkerhetsrutiner.

Med vennlig hilsen

Styret



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 758 531	1 761 570	1 743 000	1 766 000
Andre inntekter	3	53 855	34 752	11 000	11 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 812 386	1 796 322	1 754 000	1 777 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-13 306	-10 614	-9 400	-10 000
Forretningsførerhonorar		-91 306	-86 831	-92 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-4 114	-13 565	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-432 410	-221 125	-175 000	-178 000
Forsikringer		-202 496	-157 519	-173 700	-208 000
Kommunale avgifter	9	-388 105	-278 939	-320 085	-435 000
Energi/fyring		-226 447	-276 437	-225 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-371 679	-292 547	-307 000	-319 000
Andre driftskostnader	10	-252 886	-195 725	-230 000	-237 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 051 207	-1 601 763	-1 610 645	-1 787 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:					
		-238 821	194 559	143 355	-10 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	211 609	0	0
DRIFTSRESULTAT		-238 821	406 168	143 355	-10 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 784	51 989	0	0
Finanskostnader	12	-100 760	-125 130	-122 000	-217 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-54 976	-73 141	-122 000	-217 000
ÅRSRESULTAT		-293 798	333 027	21 355	-227 000

Overføringer:

Til/fra annen egenkapital -293 798 333 027

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



BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		187 654	14 270
Forskuddsbetalte kostnader		493 917	464 997
Andre kortsiktige fordringer	13	26 651	11 855
Driftskonto OBOS-banken		554 248	746 926
Sparekonto OBOS-banken		681 913	658 127
SUM OMLØPSMIDLER		1 944 384	1 896 175
SUM EIENDELER		1 944 384	1 896 175
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	355 269	649 067
SUM EGENKAPITAL		355 269	649 067
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 059 199	1 140 063
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 059 199	1 140 063
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 403	9 469
Leverandørgjeld		436 723	76 579
Påløpte renter		1 104	9 283
Annen kortsiktig gjeld	16	61 685	11 713
SUM KORTSIKTIG GJELD		529 915	107 044
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 944 384	1 896 175
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Fr. Stangs Gt 4

Maryam Rakhshani Pour Fard

Anders Reidar Kamfjord

Kristina Baker Sole

Erling Østgaard



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 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bolig felleskostnader	869 928
Villa felleskostnader	349 836
Rekkehus felleskostnader	120 012
Garasje felleskostnader	88 992
Vedlikehold- knyttes til avd. bolig	85 440
Kjeller felleskostnader	53 196
Bodleie	11 124
Lånekostnad I (Adm-avtale)	171 091
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	8 912



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 758 531
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Gjensidige, refusjon skadesak	53 855
-------------------------------	--------

SUM ANDRE INNTEKTER	53 855
----------------------------	---------------

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460
------------------------------	---------------

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 5 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 306.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 114
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-4 114
-----------------------------	---------------

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-32 116
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-73 211
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-35 000
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 250
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 211
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-50 000
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-49 834
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 357
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 431
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-20 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-432 410
---------------------------------	-----------------

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

Vann- og avløpsavgift	-213 009
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-174 824
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-388 105

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 390
Annet driftsmateriale	-6 798
Vaktmestertjenester	-151 550
Renhold ved firmaer	-69 762
Andre fremmede tjenester	-784
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 600
Bank- og kortgebyr	-2 902
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-252 886

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	16 118
Renter bank	27 602
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 064
SUM FINANSINTEKTER	45 784

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-99 139
Renter på leverandørgjeld	-1 621
SUM FINANSKOSTNADER	-100 760

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt felleskostnader	9 282
Avregningskonto , adm-avtale	17 369
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 651

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

Opptjent egenkapital tom 31.12.10:				-9 102 490
	31.12.2023	Årsresultat		
Udekket tap Bolig	-3 635 093	-98 856		
EK fra Adm.avtale tidligere år		10 787 071		
EK fra adm.avtale i år		0		
Sum annen egenkapital Bolig				7 053 122
Egenkapital Villa	2 298 369	-37 196	2 261 173	
Egenkapital Rekkehus	-13 035	-152 107	-165 142	
Egenkapital Garasje	254 275	-8 581	245 694	
Egenkapital Kjeller	59 970	2 943	62 913	
SUM ANNEN EGENKAPITAL				355 270

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. 31.12.24 var 9,5 %. Løpetiden er 30 år.

				-14 000
Opprinnelig 2006				000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag			2 072 866	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag			80 864	
Ekstra ordinær nedbetalt tidligere			10 787 071	
Ekstra ordinær nedbetalt i år(innbetalt av beboerne)			0	
				-1 059 199
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN				-1 059 199

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Korrigerings eierskifte				-61 685
-------------------------	--	--	--	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD				-61 685
-----------------------------------	--	--	--	----------------



5697 - Eierseksjonssameiet Fr. Stangs Gt 4

RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2024

Tekst	BO5697	GA5697	RE5697	VI5697	KJ5697	Sum
DRIFTSINNEKTER:						
INNKR. FELLESKOSTN.	1 135 371	88 992	120 012	349 836	64 320	1 758 531
ANDRE INNEKTER	19 576	7 971	9 909	12 424	3 975	53 855
SUM DRIFTSINNEKTER	1 154 947	96 963	129 921	362 260	68 295	1 812 386
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-3 075	-1 252	-1 557	-1 952	-624	-8 460
STYREHONORAR	-21 810	-8 880	-11 040	-13 842	-4 428	-60 000
REVISJONSHONORAR	-4 837	-1 969	-2 448	-3 070	-982	-13 306
FORR.FØRERHONORAR	-33 190	-13 513	-16 800	-21 064	-6 738	-91 306
KONSULENTHONORAR	-1 495	-609	-757	-949	-304	-4 114
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-289 147	-41 813	-36 529	-50 270	-14 651	-432 410
FORSIKRINGER	-73 607	-29 969	-37 259	-46 716	-14 944	-202 496
KOMMUNALE AVGIFTER	-212 107	0	-41 346	-134 652	0	-388 105
ENERGI / FYRING	-138 518	0	0	-87 929	0	-226 447
KABEL- / TV-ANLEGG	-246 758	0	-124 921	0	0	-371 679
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-147 367	-13 840	-17 207	-48 648	-25 823	-252 886
SUM DRIFTSKOSTNADER	1 171 910	-111 846	-289 864	-409 092	-68 495	-2 051 207
DRIFTSRESULTAT:	-16 963	-14 884	-159 943	-46 832	-200	-238 821
FINANSINNEKTK/KOSTNAD						
FINANSINNEKTER	17 956	6 471	8 044	10 086	3 227	45 784
FINANSKOSTNADER	-99 849	-168	-209	-451	-84	-100 760
RES. FINANSINNT/KOSTN.	-81 893	6 303	7 836	9 636	3 143	-54 976
RESULTAT	-98 856	-8 581	-152 107	-37 196	2 943	-293 798

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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)



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.06.25

Selskapsnummer: 5697 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.