



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 969 190  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STENSGATEN 33  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Kayadri Subramaiaam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 20.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 333 941	1 562 491
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 333 941</b>	<b>1 562 491</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		806 047	750 036
<b>Sum kostnader</b>		<b>874 507</b>	<b>818 496</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>459 434</b>	<b>743 995</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 145	521
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 145</b>	<b>521</b>
Annen finanskostnad		127 705	97 440
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>127 705</b>	<b>97 440</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-125 560</b>	<b>-96 919</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>333 874</b>	<b>647 076</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>333 874</b>	<b>647 076</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>333 874</b>	<b>647 076</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		333 874	647 076
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>333 874</b>	<b>647 076</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		55 777	51 440
Sum fordringer		55 777	51 440
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		574 583	271 958
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		574 583	271 958
Sum omløpsmidler		630 361	323 397
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>630 361</b>	<b>323 397</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 302 945	1 636 818
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 302 945</b>	<b>-1 636 818</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 302 945</b>	<b>-1 636 818</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 816 693	1 912 004
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 816 693</b>	<b>1 912 004</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 816 693</b>	<b>1 912 004</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 481	612
Leverandørgjeld		87 139	30 321
Annen kortsiktig gjeld		9 993	17 278
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 613</b>	<b>48 211</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 933 306</b>	<b>1 960 215</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>630 361</b>	<b>323 397</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370651

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 969 190  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STENSGATEN 33  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Kayadri Subramaiam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 982 969 190  
SAMEIET STENSGATEN 33

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 333 941	1 562 491
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 333 941</b>	<b>1 562 491</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		806 047	750 036
<b>Sum kostnader</b>		<b>874 507</b>	<b>818 496</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>459 434</b>	<b>743 995</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 145	521
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 145</b>	<b>521</b>
Annen finanskostnad		127 705	97 440
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>127 705</b>	<b>97 440</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-125 560</b>	<b>-96 919</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>333 874</b>	<b>647 076</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>333 874</b>	<b>647 076</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>333 874</b>	<b>647 076</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		333 874	647 076
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>333 874</b>	<b>647 076</b>



Organisasjonsnr: 982 969 190  
SAMEIET STENSGATEN 33

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		55 777	51 440
Sum fordringer		55 777	51 440
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		574 583	271 958
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		574 583	271 958
Sum omløpsmidler		630 361	323 397
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>630 361</b>	<b>323 397</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 302 945	1 636 818
Sum opptjent egenkapital		-1 302 945	-1 636 818



Sum egenkapital	-1 302 945	-1 636 818
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 816 693	1 912 004
Sum annen langsiktig gjeld	1 816 693	1 912 004
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 816 693</b>	<b>1 912 004</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 481	612
Leverandørgjeld	87 139	30 321
Annen kortsiktig gjeld	9 993	17 278
Sum kortsiktig gjeld	116 613	48 211
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 933 306</b>	<b>1 960 215</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>630 361</b>	<b>323 397</b>



Organisasjonsnr: 982 969 190  
SAMEIET STENSGATEN 33

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2024

Sameiet Stensgaten 33

Digitalt årsmøte avholdes 5. mars - 8. mars 2024

Selskapsnummer: 1119





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Stensgaten 33

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mars kl. 09:00 og lukker 8. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1119>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Stensgaten 33



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sandra Austgard, styrets leder, er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

August Amundsen Ubeda og Kjersti Svee Aas er valgt.

Sak 3

## 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 4

## 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. 1119 Årsrapport klar.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000kr.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sandra Austgard

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stine Margarethe Biong

**Valg av 1 vara** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Frida Sødal



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sandra Austgard	Stensgata 33 C
Styremedlem	Lene Brekken	Stensgaten 33
Styremedlem	Ingvill Eidesen	Stensgata 33 B
Varamedlem	Margarethe Biong	Stensgaten 33

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har epost: [stensgt33@styrerommet.net](mailto:stensgt33@styrerommet.net).

Se Sameiet Stensgaten 33s hjemmeside på <https://vibbo.no/stensgaten-33/om> for ytterligere informasjon.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Stensgaten 33

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Stensgaten 33 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982969190, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

216      201

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Stensgaten 33 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Avholdt 8 styremøter.
- Behandlet sak fra Plan- og bygningsetaten, saken endte i vår favør.
- Gått til innkjøp av nye brannslukkere i alle sameiets fellesareal.
- Inngått serviceavtale for brannsikringsutstyr mellom Bsp Parter AS/IF-Sikkerhetsbutikk.
- Behandlet saker og gjort forefallende arbeid i sameiet.
- Gjennomført dugnader, hhv i mai og oktober, begge med påfølgende sosial sammenkomst.

Fremtidige planer:

- Revidere sameiets vedtekter.
- Utarbeide en plan for å få vedlikeholdt sameiet på en god måte.
- Videreutvikle HMS-arbeidet.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 333 874.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stensgaten 33.

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 880465. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

### Lån

Sameiet Stensgaten 33 har 3 stk lån i OBOS banken. 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 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene med 5% og økning av trappevask samt lån lik kostnaden fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Stensgaten 33

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stensgaten 33 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Permeto Dokumentnøkkel: VPXL1-401KW-76L50-53DY2-DON06-LUXVV



- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 8. februar 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VPXLL-401KW-7GL5O-5SDY2-D0ND06-LUXVV

Uavhengig revisors beretning - Sameiet Stensgaten 33 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited



**SAMEIET STENSGATEN 33**  
**ORG.NR. 982 969 190, KUNDENR. 1119**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 331 259	1 266 358	1 326 000	1 410 000
Andre inntekter	3	2 682	296 133	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 333 941</b>	<b>1 562 491</b>	<b>1 326 000</b>	<b>1 410 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 180	-6 010	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-104 210	-100 200	-106 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-6 875	-10 410	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-45 168	-40 678	-201 000	-201 000
Forsikringer		-136 895	-148 459	-171 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-222 061	-188 915	-224 808	-265 000
Energi/fyring		-14 484	-22 902	-27 000	-27 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 004	-157 550	-167 000	-216 000
Andre driftskostnader	10	-56 171	-74 912	-78 500	-84 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-874 507</b>	<b>-818 496</b>	<b>-1 067 808</b>	<b>-1 148 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>459 434</b>	<b>743 995</b>	<b>258 192</b>	<b>261 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 145	521	0	0
Finanskostnader	12	-127 705	-97 440	-106 000	-136 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-125 560</b>	<b>-96 919</b>	<b>-106 000</b>	<b>-136 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>333 874</b>	<b>647 076</b>	<b>152 192</b>	<b>125 800</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		333 874	647 076		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	105
Forskuddsbetalte kostnader		55 777	51 335
Driftskonto OBOS-banken		574 456	271 833
Sparekonto OBOS-banken		128	125
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>630 361</b>	<b>323 397</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>630 361</b>	<b>323 397</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-1 302 945	-1 636 818
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 302 945</b>	<b>-1 636 818</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 816 693	1 912 004
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 816 693</b>	<b>1 912 004</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 993	17 278
Leverandørgjeld		87 139	30 321
Påløpte renter		12 071	612
Påløpte avdrag		7 410	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>116 613</b>	<b>48 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>630 361</b>	<b>323 397</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.02.2024

Styret i Sameiet Stensgaten 33



Sandra Austgard

Lene Brekken

Ingvill  
Eidesen**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 192 752
Lån dører m.m.	117 771
Trappevask	20 736
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 331 259</b>

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

Nøkler	2 392
Skilt	290
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 682</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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 2022/2023, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 180.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

-6 875

**SUM KONSULENTHONORAR****-6 875****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-18 107

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-8 853

Drift/vedlikehold brannsikring

-16 268

Kostnader dugnader

-1 940

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD****-45 168****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift

-146 848

Feieavgift

-4 080

Renovasjonsavgift

-71 133

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER****-222 061****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll

-10 351

Renhold ved firmaer

-30 277

Snørydding

-11 174

Andre fremmede tjenester

-466

Trykksaker

-11

Andre kontorkostnader

-875

Porto

-100



Bank- og kortgebyr	-2 740
Velferdskostnader	-178
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-56 171</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 142
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 145</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 934
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 184
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-72 587
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-127 705</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020

-438 615

Nedbetalt tidligere

38 184

Nedbetalt i år

12 950

-387 481

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022

-1 134 356

Nedbetalt tidligere

45 036

Nedbetalt i år

47 879

-1 041 441

OBOS-banken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012

-750 000

Nedbetalt tidligere

327 747

Nedbetalt i år

34 482

-387 771

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 816 693**



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.03.24

Selskapsnummer: 1119 Selskapsnavn: Sameiet Stensgaten 33

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Sandra Austgard, styrets leder, er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>August Amundsen Ubeda og Kjersti Svee Aas er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

16 av 18

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 60 000kr.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Sandra Austgard

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Stine Margarethe Biong

Vara (kun 1 skal velges)

Frida Sødal



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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