



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2013 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 360 436
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STENSGATEN 18
Forretningsadresse: v/OAE Forretningsførsel AS
Rudssletta 12
1351 RUD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2013 - 31.12.2013

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: Borge Kari
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2014

Grunnlag for avgivelse

År 2013: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2012: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2013

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, 05.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2013	2012
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	946 302	905 016
Sum inntekter		946 302	905 016
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	0	17 115
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	8 076	8 022
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	737 600	640 246
Sum kostnader		745 674	665 382
Driftsresultat		200 628	239 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		746	1 311
Sum finansinntekter		746	1 311
Annen rentekostnad		114 155	114 581
Sum finanskostnader		114 155	114 581
Netto finans		113 409	113 271
Ordinært resultat før skattekostnad		87 217	126 363
Ordinært resultat etter skattekostnad		87 217	126 363
Årsresultat		87 218	126 363
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 218	126 363
Sum overføringer og disponeringer		87 218	126 363



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2013	2012
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	38 603	46 679
Sum varige driftsmidler		38 603	46 679
Sum anleggsmidler		38 603	46 679
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 888	5 964
Andre fordringer		87 524	20 301
Sum fordringer		93 412	26 265
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		547 145	547 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		547 145	547 424
Sum omløpsmidler		640 557	573 689
SUM EIENDELER		679 160	620 368
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen Egenkapital		-1 227 242	-1 314 460
Sum opptjent egenkapital		-1 227 242	-1 314 460



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2013	2012
Sum egenkapital	13	-1 227 242	-1 314 460
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 815 504	1 875 188
Sum annen langsiktig gjeld		1 815 504	1 875 188
Sum langsiktig gjeld		1 815 504	1 875 188
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 492	10 648
Skyldige offentlige avgifter		0	2 115
Annen kortsiktig gjeld	12	21 406	46 877
Sum kortsiktig gjeld		90 898	59 640
Sum gjeld		1 906 402	1 934 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		679 160	620 368



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Oslo Atrium, P.O.Box 20, NO-0051 Oslo

Foretaksregisteret NO 978 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 24 00 29 01
www.ey.no
Medlemmer av den norske revisorforening

Til årsmøte i
Sameiet Stensgaten 18

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stensgaten 18, som består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utføre revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Building a better
working world

2

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Sameiet Stensgaten 18 avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2013 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er underlagt revisjon.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo/ 7. mai 2014
ERNST & YOUNG AS


Kjetil Andersen
statsautorisert revisor



629 Sameiet Stensgaten 18

ÅRSMELDING 2013

Styret har etter sameiermøte 2013 bestått av følgende representanter:

Leder	Kari Borge	Stensgata 18, 0358 OSLO
Styremedlem	Hilde Hernæs	Stensgata 18, 0358 OSLO
Styremedlem	Atle Hunnes Isaksen	Stensgata 18, 0358 OSLO
Varamedlem	Haakon Hveding	Stensgata 18, 0358 OSLO
Varamedlem	Marius Dammyr	Stensgata 18, 0358 OSLO
Varamedlem	Delores Guggenheim	Stensgata 18, 0358 OSLO

Selskapets styre består av 2 kvinner og 1 mann. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Overdragelse av leiligheter:

2 leiligheter har det siste året skiftet eiere.

Juridiske andelseiere:

Selskapet har ved årsskiftet ingen leiligheter eiet av juridiske andelseiere.

Virksomhetens art:

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Selskapet ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 979360436. Det er 28 leiligheter og en garasjeseksjon.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG

Forsikring:

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.

Avtale nr: SP589238.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø:

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS

Styret har ivaretatt arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i året som er gått med nødvendige lovpålagte egenkontroller på risikoområder i boligselskapet.

Økonomi:

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 87.218. For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskaps-behandling på sameiermøtet. Felleskostnadene ble oppjustert med 10 % fra 01.07.2013.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det fremlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.



Styrets arbeid:

Det sittende styret har i 2013 hatt 6 styremøter.

Styret har arbeidet med disse sakene:

1. Utført vedlikeholdsarbeid i perioden
 - Taket mot bakgården ble lagt om etter at takstein falt ned.
 - Ventilasjonsanlegget: Avtrekkskanalene på loft, hovedstrekk og fram til leilighetene er rengjort. Avtrekksviften er støvsuget.
 - Det er montert optiske og ioniske røykvarslere i tillegg til husbrannslaner i alle leilighetene.
 - Ødelagte felles dører og låser blir fortløpende reparert.
2. Planlagt vedlikeholdsarbeid de nærmeste årene.
 - Heisen er i brukbar stand og vil, om intet uforutsett oppstår, fungere tilfredsstillende i enda noen år. En større oppgradering er nødvendig hvis driftsforstyrrelsene øker vesentlig.
 - El-anlegget, med tavlerom og sikringsskap, er utdatert og slitt. Det bør skiftes.
 - Garasjeporten er slitt og fungerer ustabil. Den bør skiftes ut etter hvert.
 - Fasaden mot gården ble ikke pusset opp da vi rehabiliterte fasaden mot gaten. Dette ble utsatt av økonomiske grunner. Må prioriteres etter hvert.
3. Dugnad
 - Dugnaden ble gjennomført 24. april 2013. Det ble vasket og ryddet som vanlig.
4. Kurs for tillitsvalgte
 - Atle Hunnes Isaksen deltok i seminar for tillitsvalgte i regi av USBL 11. – 13.10.2013.
5. Vaktmester

Sameiet kjøper nærmere spesifiserte vaktmestertjenester fra ISS Eiendom, Postboks 132 Økern, 0509 Oslo, tlf 815 55 585.
6. Økonomi

Som beskrevet over kan uforutsette vedlikeholdskostnader ramme oss når som helst. I håp om å spare opp til en buffer vil styret foreslå en økning av felleskostnadene med 10 % fra 1. juli.

Oslo 29. april 2014


Kari Borge


Hilde Hernæs

FOR ATLE ISAKSEN
HAAKUN A HVEDING

Atle Hunnes Isaksen





Resultatregnskap 2013 Sameiet Stensgaten 18

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
INNETEKTER					
Salgsinntekter					
Leieinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	946 302	905 016	946 000	987 000
Sum leieinntekter		946 302	905 016	946 000	987 000
Andre inntekter					
Sum inntekter		946 302	905 016	946 000	987 000
KOSTNADER					
Lønnskostnader					
Personalkostnader	2	0	2 115	3 000	3 000
Styrehonorar	3	0	15 000	15 000	15 000
Av- og nedskrivninger					
Avskrivninger	10	8 076	8 022	8 000	8 000
Driftskostnader					
Energikostnader		94 289	78 905	112 000	112 000
Kostnader eiendom/lokaler	4	126 716	129 461	135 000	135 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	100 951	98 122	100 000	100 000
Verktøy, inventar og driftsmaterialer	6	12 728	9 113	11 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	7	233 935	168 425	228 000	228 000
Revisjonshonorar	8	7 500	7 125	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		32 990	32 500	34 000	34 000
Kontorkostnader		380	1 874	1 000	1 000
TV/bredbånd		66 295	60 918	65 000	65 000
Kontingenter og gaver		890	890	1 000	1 000
Forsikringer		51 810	51 219	52 000	52 000
Andre kostnader	9	9 116	1 694	2 000	2 000
Sum kostnader		745 674	665 382	774 000	774 000
Driftsresultat		200 628	239 634	172 000	213 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekter		746	1 311	0	0
Rentekostnader		114 155	114 581	111 000	111 000
Netto finansposter		113 409	113 271	111 000	111 000
Resultat etter finansposter		87 218	126 363	61 000	102 000
Overført sameiekapital		87 218	126 363	0	0
SUM OVERFØRINGER		87 218	126 363	0	0



Balanse 2013 Sameiet Stensgaten 18

	Note	2013	2012
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	10	38 603	46 679
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		38 603	46 679
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 888	5 964
Forskuddsbetalte kostnader		87 524	20 301
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		547 145	547 424
Sum omløpsmidler		640 557	573 689
SUM EIENDELER		679 160	620 368



Balanse 2013 Sameiet Stensgaten 18

	Note	2013	2012
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 227 242	-1 314 460
Sum opptjent egenkapital		-1 227 242	-1 314 460
Sum egenkapital	13	-1 227 242	-1 314 460
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 815 504	1 875 188
Sum langsiktig gjeld		1 815 504	1 875 188
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 055	31 268
Leverandørgjeld		69 492	10 648
Skyldig off. myndigheter		0	2 115
Påløpne renter		622	609
Annen kortsiktig gjeld	12	14 729	15 000
Sum kortsiktig gjeld		90 898	59 640
Sum gjeld		1 906 402	1 934 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		679 160	620 368

Sted: _____

Dato: _____

Kari Borge
LederHilde Hernæs
StyremedlemAtle Hunnes Isaksen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2013 Sameiet Stensgaten 18

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2013 Sameiet Stensgaten 18

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2013	2012
3600 Innkrevde felleskostn. drift	867 282	825 996
3609 Leie parkering	79 020	79 020
Sum	946 302	905 016

Note 2 - Personalkostnader

	2013	2012
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	-2 115	0
Sum	0	2 115

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	2013	2012
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønssystemet	15 000	15 000
5331 Styrehonorar forrige forretnin	-15 000	0
Sum	0	15 000

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis, men i 2012 ble det også avsatt for styrehonorar for 2012. Dette ble utbetalt i 2013, og summen fremkommer derfor som 0.

Note 4 - Andre driftskostnader eiendom

	2013	2012
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	60 045	72 118
6340 Heis alarm	7 775	0
6361 Trappevask v/byrå	49 664	53 496
6392 Containerleie/tømming	9 232	3 847
Sum	126 716	129 461



Noter årsregnskap 2013 Sameiet Stensgaten 18

Note 5 - Kommunale avgifter

	2013	2012
6329 Kommunale avgifter	100 951	98 122
Sum	100 951	98 122

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2013	2012
6500 Verktøy og redskaper	1 999	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 144	4 108
6551 Nøkler, låser o.l.	7 585	5 005
Sum	12 728	9 113

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2013	2012
6603 Vedlikehold elektro	18 312	5 106
6610 Andre vaktmestertjenester	19 503	0
6611 Vedlikehold heiser	17 730	66 947
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	0	25 054
6616 Vedlikehold vaskeri	0	9 896
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	33 034
6630 Egenandel forsikring	0	6 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	159 298	0
6648 Vedlikehold dører og porter	19 094	22 388
Sum	233 935	168 425

Note 8 - Revisjonshonorar

	2013	2012
6700 Revisjonshonorar	7 500	7 125
Sum	7 500	7 125

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon



Noter årsregnskap 2013 Sameiet Stensgaten 18

Note 9 - Andre kostnader

	2013	2012
7718 Fellesarrangement	547	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	5 995	0
7770 Betalingskostnader	1 547	1 694
7771 Andre gebyrer	900	0
7790 Andre kostnader	127	0
Sum	9 116	1 694

Note 10 - Varige driftsmidler

	Vaskemaskiner	Tørketrommel
Anskaffet i år :	2007	2011
Antatt levetid i år :	10	10
Akkumulert kostpris 01.01 :	44 156	36 223
+ Tilgang i 2013 :	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	44 156	36 223
= Samlede avskrivninger 01.01 :	26 493	7 244
+ Avskrivninger i 2013 :	4 416	3 622
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	30 909	10 867
Bokført 31.12:	13 248	25 356

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	HANDELSBANKEN
Lånenummer:	83987137358
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2010
Rentesats:	6.25 %
Beregnet innfridd:	30.01.2031
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 875 188
Avdrag i perioden:	59 684
Lånesaldo 31.12:	1 815 504
Saldo 5 år frem i tid:	1 465 397

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987137358	4	69 375	277 500
	3	68 199	204 597
	12	67 023	804 276
	1	62 320	62 320



Noter årsregnskap 2013 Sameiet Stensgaten 18

Langsiktig gjeld

3	59 968	179 904
4	58 792	235 168
1	51 737	51 737

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2013	2012
2931 Skyldig styrehonorar	0	15 000
2937 Påløpte energikostnader	10 489	0
2980 Andre påløpte kostnader	4 240	0
Sum	14 729	15 000



Noter årsregnskap 2013 Sameiet Stensgaten 18

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Overført sameiekapital	-1 314 460	87 218	-1 227 242
Sum opptjent egenkapital	-1 314 460	87 218	-1 227 242
Sum egenkapital	-1 314 460	87 218	-1 227 242

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.