



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 248 856
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		719 250	711 892
Sum inntekter		719 250	711 892
Kostnader			
Annen driftskostnad		572 437	578 968
Sum kostnader		572 437	578 968
Driftsresultat		146 813	132 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 057	12 108
Sum finansinntekter		15 057	12 108
Annen finanskostnad		60 729	39 541
Sum finanskostnader		60 729	39 541
Netto finans		-45 672	-27 433
Ordinært resultat før skattekostnad		101 140	105 490
Ordinært resultat etter skattekostnad		101 140	105 490
Årsresultat		101 140	105 490
Totalresultat		101 140	105 490
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		101 140	105 490
Sum overføringer og disponeringer		101 140	105 490



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 141 732	4 141 732
Sum varige driftsmidler		4 141 732	4 141 732
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 141 732	4 141 732
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		42 141	43 553
Sum fordringer		42 141	43 553
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		457 701	415 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		457 701	415 817
Sum omløpsmidler		499 842	459 370
SUM EIENDELER		4 641 574	4 601 102

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 156 910	1 055 770
Sum opptjent egenkapital		1 156 910	1 055 770
Sum egenkapital		1 158 310	1 057 170
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 967 853	2 025 216
Øvrig langsiktig gjeld		1 487 298	1 487 298
Sum annen langsiktig gjeld		3 455 151	3 512 514
Sum langsiktig gjeld		3 455 151	3 512 514
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		469	233
Leverandørgjeld		12 421	6 276
Annen kortsiktig gjeld		15 223	24 909
Sum kortsiktig gjeld		28 113	31 418
Sum gjeld		3 483 264	3 543 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 641 574	4 601 102



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357349

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 248 856
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 955 248 856
STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		719 250	711 892
Sum inntekter		719 250	711 892
Kostnader			
Annen driftskostnad		572 437	578 968
Sum kostnader		572 437	578 968
Driftsresultat		146 813	132 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 057	12 108
Sum finansinntekter		15 057	12 108
Annen finanskostnad		60 729	39 541
Sum finanskostnader		60 729	39 541
Netto finans		-45 672	-27 433
Ordinært resultat før skattekostnad		101 140	105 490
Ordinært resultat etter skattekostnad		101 140	105 490
Årsresultat		101 140	105 490
Totalresultat		101 140	105 490
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		101 140	105 490
Sum overføringer og disponeringer		101 140	105 490



Organisasjonsnr: 955 248 856
STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 141 732	4 141 732
Sum varige driftsmidler		4 141 732	4 141 732

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 141 732	4 141 732
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		42 141	43 553
Sum fordringer		42 141	43 553

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		457 701	415 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		457 701	415 817

Sum omløpsmidler		499 842	459 370
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		4 641 574	4 601 102
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 156 910	1 055 770



Sum opptjent egenkapital	1 156 910	1 055 770
Sum egenkapital	1 158 310	1 057 170
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 967 853	2 025 216
Øvrig langsiktig gjeld	1 487 298	1 487 298
Sum annen langsiktig gjeld	3 455 151	3 512 514
Sum langsiktig gjeld	3 455 151	3 512 514
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	469	233
Leverandørgjeld	12 421	6 276
Annen kortsiktig gjeld	15 223	24 909
Sum kortsiktig gjeld	28 113	31 418
Sum gjeld	3 483 264	3 543 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 641 574	4 601 102



Organisasjonsnr: 955 248 856
STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG

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 2023

5038 Steenstrupsgt 23 Borettslag





Til andelseierne i Steenstrupsgt 23 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 30 mars 2023 kl. 18:00 i bakgården til Steenstrupsgt 23 Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Steenstrupsgt 23 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Steenstrupsgt 23 Borettslag
avholdes torsdag 30 mars 2023 kl. 18:00 i bakgården til Steenstrupsgt 23 Borettslag.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

Honorar til det sittende styret er foreslått til kr 14 000 for perioden 2022/2023.

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag er mottatt.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 20.03.2023

Styret i Steenstrupsgt 23 Borettslag

Truls-Erik Thomassen Bjørn Christer L Grønvold Kristoffer Ravler Hansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Truls-Erik Thomassen	Steenstrups Gate 23 A
Styremedlem	Bjørn Christer L Grønvold	Steenstrups Gate 23 A
Styremedlem	Kristoffer Ravler Hansen	Steenstrups Gate 23 B
Varamedlem	Liz Irene Ovesen	Steenstrups Gate 23 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Steenstrupsgt 23 Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Steenstrupsgt 23 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955248856, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 411

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Steenstrupsgt 23 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 styremøter i løpet av året og det har kommet inn svært få saker fra beboerne.

I tillegg til styrets HMS-oppgaver og årlig brannkontroll, har det kun vært forefallende oppgaver styret har utført.

Styret jobber med å innhente tilbud til nytt ringeklokke-system som det nye styret vil fortsette jobben med i neste styreperiode.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er ca. kr 1 296 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikehold som er satt påvent.

Finanskostnader er ca. kr 18 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader i 2022.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 101 140 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er kr 471 729 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 77 500 som går til vanlig vedlikehold av bygninger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 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 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Steenstrupsgt 23 Borettslag.

Lån

Steenstrupsgt 23 Borettslag har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Steenstrupsgate 23 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Steenstrupsgate 23 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 58HXM-GMNZP-VBGMK-GBSCE-WNQIS-SZIQE



STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG ORG.NR. 955 248 856, KUNDENR. 5038

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		427 952	385 798	427 952	471 729
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		101 140	105 491	-1 113 100	21 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-57 363	-63 336	-63 000	-50 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		43 777	42 155	-1 176 100	-28 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		471 729	427 952	-748 148	443 529

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	499 842	459 370
Kortsiktig gjeld	-28 113	-31 418
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	471 729	427 952



STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG ORG.NR. 955 248 856, KUNDENR. 5038

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	718 588	711 892	758 000	718 000
Andre inntekter	3	662	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		719 250	711 892	758 000	718 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-9 307	-8 265	-11 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-80 003	-77 748	-78 000	-84 000
Konsulenthonorar	5	-36 378	-4 882	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	6	-36 768	-99 592	-1 333 500	-77 500
Forsikringer		-120 804	-104 904	-109 000	-133 000
Kommunale avgifter	7	-146 823	-139 348	-143 600	-167 700
Energi/tyring		-65 310	-63 876	-60 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-52 543	-67 376	-75 000	-55 000
Andre driftskostnader	8	-24 502	-12 978	-22 000	-19 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-572 437	-578 969	-1 839 100	-628 700
DRIFTSRESULTAT		146 813	132 924	-1 081 100	89 300
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	15 057	12 108	10 000	12 500
Finanskostnader	10	-60 729	-39 541	-42 000	-80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-45 672	-27 433	-32 000	-67 500
ÅRSRESULTAT		101 140	105 491	-1 113 100	21 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		101 140	105 491		



STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG
ORG.NR. 955 248 856, KUNDENR. 5038
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	3 604 108	3 604 108
Tomt		537 624	537 624
SUM ANLEGGSMIDLER		4 141 732	4 141 732
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		42 141	43 553
Driftskonto OBOS-banken		154 328	114 963
Sparekonto OBOS-banken		303 373	300 854
SUM OMLØPSMIDLER		499 842	459 370
SUM EIENDELER		4 641 574	4 601 102
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Opptjent egenkapital		1 156 910	1 055 770
SUM EGENKAPITAL		1 158 310	1 057 170
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 967 853	2 025 216
Borettsinnskudd	13	1 487 298	1 487 298
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 455 151	3 512 514
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 223	16 836
Leverandørgjeld		12 421	6 276
Påløpte renter		469	233
Annen kortsiktig gjeld		0	8 073
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 113	31 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 641 574	4 601 102
Pantstillelse	14	4 237 298	4 237 298
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2023

Styret i Steenstrupsgate 23 Borettslag

Truls-Erik Thomassen /s/

Bjørn Christer L Grønvold /s/

Kristoffer Ravler Hansen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	649 207
Internett	59 332
Kjellerlokale	8 364
Eiendomsskatt	2 420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	719 323

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Kjellerlokale	-735
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	718 588

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	193
Nøkler	469
SUM ANDRE INNETEKTER	662

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 307.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-31 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 128
SUM KONSULENTHONORAR	-36 378

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 185
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 501
Kostnader dugnader	-4 083
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-36 768

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 426
Vann- og avløpsavgift	-82 228
Feieavgift	-1 924
Renovasjonsavgift	-60 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-146 823

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-16 362
Andre fremmede tjenester	-1 705
Andre kontorkostnader	-278
Kontingenter	-3 951
Bank- og kortgebyr	-2 206
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-24 502

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	216
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 519
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	120
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 202
SUM FINANSINNTEKTER	15 057

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-60 729
SUM FINANSKOSTNADER	-60 729

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	4 141 732
Avgang 1991	-537 624
SUM BYGNINGER	3 604 108

Tomten er kjøpt.

Gnr.228/bnr.411

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-2 316 953
Nedbetalt tidligere	291 737
Nedbetalt i år	57 363
	-1 967 853

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 967 853**

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-1 449 898
Økt 2003	-37 400

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 487 298**

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 487 298
Pantelån	1 967 853
TOTALT	3 455 151

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 604 108
Tomt	537 624
TOTALT	4 141 732



3. GODTGJØRELSER

Honorar til det sittende styret er foreslått til kr 14 000 for perioden 2022/2023.

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag er mottatt.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86390659. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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. 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Steenstrupsgt 23 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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





5038 Steenstrupsgt 23 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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