



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 890 649
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STENSBERGGATA 21
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: 12.05.2025

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, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987890649

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		1 694 364	2 860 346
Sum inntekter		1 694 364	2 860 346
Kostnader			
Lønnskostnad		97 841	85 575
Annen driftskostnad		1 238 495	1 241 506
Sum kostnader		1 336 336	1 327 081
Driftsresultat		358 028	1 533 266
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 848	20 736
Sum finansinntekter		23 848	20 736
Annen finanskostnad		212 903	211 026
Sum finanskostnader		212 903	211 026
Netto finans		-189 055	-190 290
Resultat før skattekostnad		168 973	1 342 976
Årsresultat		168 973	1 342 976
Totalresultat		168 973	1 342 976
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		168 973	1 342 976
Sum overføringer og disponeringer		168 973	1 342 976



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		4 552	74 725
Andre fordringer		15 212	18 223
Sum fordringer		19 764	92 948
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		404 555	300 371
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 555	300 371
Sum omløpsmidler		424 319	393 319
SUM EIENDELER		424 319	393 319

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			
Udekket tap		2 442 879	2 611 852
Sum opptjent egenkapital		-2 442 879	-2 611 852
Sum egenkapital		-2 442 879	-2 611 852
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 786 834	2 924 490
Sum annen langsiktig gjeld		2 786 834	2 924 490
Sum langsiktig gjeld		2 786 834	2 924 490
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 679	1 778
Leverandørgjeld		-3 025	13 462
Annen kortsiktig gjeld		81 709	65 440
Sum kortsiktig gjeld		80 363	80 681
Sum gjeld		2 867 197	3 005 171
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		424 319	393 319



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 470658

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 890 649
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STENSBERGGATA 21
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: 12.05.2025

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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 987 890 649
SAMEIET STENSBERGGATA 21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 694 364	2 860 346
Sum inntekter		1 694 364	2 860 346
Kostnader			
Lønnskostnad		97 841	85 575
Annen driftskostnad		1 238 495	1 241 506
Sum kostnader		1 336 336	1 327 081
Driftsresultat		358 028	1 533 266
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 848	20 736
Sum finansinntekter		23 848	20 736
Annen finanskostnad		212 903	211 026
Sum finanskostnader		212 903	211 026
Netto finans		-189 055	-190 290
Resultat før skattekostnad		168 973	1 342 976
Årsresultat		168 973	1 342 976
Totalresultat		168 973	1 342 976
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		168 973	1 342 976
Sum overføringer og disponeringer		168 973	1 342 976



Organisasjonsnr: 987 890 649
SAMEIET STENSBERGGATA 21

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		4 552	74 725
Andre fordringer		15 212	18 223
Sum fordringer		19 764	92 948
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		404 555	300 371
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 555	300 371
Sum omløpsmidler		424 319	393 319
SUM EIENDELER		424 319	393 319
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 442 879	2 611 852
Sum opptjent egenkapital		-2 442 879	-2 611 852



Sum egenkapital	-2 442 879	-2 611 852
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 786 834	2 924 490
Sum annen langsiktig gjeld	2 786 834	2 924 490
Sum langsiktig gjeld	2 786 834	2 924 490
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 679	1 778
Leverandørgjeld	-3 025	13 462
Annen kortsiktig gjeld	81 709	65 440
Sum kortsiktig gjeld	80 363	80 681
Sum gjeld	2 867 197	3 005 171
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	424 319	393 319



Organisasjonsnr: 987 890 649
SAMEIET STENSBERGGATA 21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

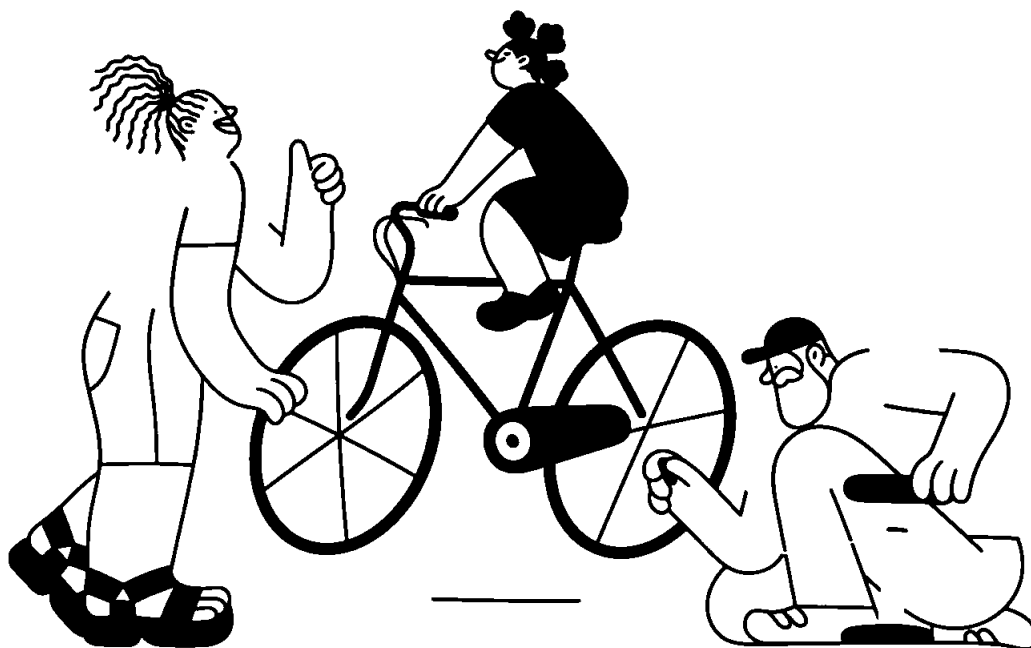
Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4603
SAMEIET STENSBERGGATA 21



Velkommen til årsmøte i SAMEIET STENSBERGGATA 21

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:

12. mai 2025 kl. 18:00, Obos lokaler Hammersborg Torg 1, 6 etasje. Møterom H64..

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. Kapitalinnhenting for rehabilitering av trappeoppgang A og B, samt utskifting av to vinduer i oppgang A
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET STENSBERGGATA 21



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
Velges i møtet.

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.

Styrets innstilling
Protokollfører og vitne utvelges i møtet.

Forslag til vedtak
I møtet foreslås som fører av protokollen ble representant fra Obos [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått 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%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 168 973 overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 4603 Stensberggata 21 Årsrapport 2024.docx (2).pdf
- 2. 4603 Årsregnskap 2024 med revisors beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 70 000,-.



Sak 7

Kapitalinnhenting for rehabilitering av trappeoppgang A og B, samt utskifting av to vinduer i oppgang A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vurderer det som nødvendig å rehabilitere begge trappeoppgangene (A og B) på grunn av omfattende slitasje på vegger, trapper og håndløpere. I tillegg er det behov for å skifte ut to eldre vinduer i oppgang A. Tiltaket vil bidra til å ivareta byggets standard og sikre verdibevaring for seksjonseierne.

Styret har allerede innhentet priser fra flere aktører. Styret vurderer en kostnadsramme på maks kr. 250.000 som tilstrekkelig for rehabiliteringen. Dersom det blir flertall for kapitalinnhenting og rehabiliteringen vil styret forholde seg til en kostnadsramme på maks 250.000 (inkludert merverdiavgift).

Forslag til vedtak

Kapitalinnhenting fra seksjonseierne på kr 150.000, fordelt etter sameiebrøk. Faktura for dette sendes ut med betalingsfrist 30.09.2025. Kapitalinnhenting går i sin helhet til rehabiliteringen. Bruk av maks kr. 100.000 fra sameiets eksisterende bankbeholdning.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Axel Hodnefeld
- Marcus Lindqvist

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- William Bay Bråthen



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Axel Hodnefjeld Stensberggata 21 Styremedlem Nicolai Berge Hansen
Lovisenberggata 4 D Styremedlem Marcus Andreas Lindqvist Stensberggata 21

Generelle opplysninger om Sameiet Stensberggata 21

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Stensberggata 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987890649, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

348
217

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

Sameiet Stensberggata 21 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt fokus på forsvarlig økonomistyring da prisstigningen i samfunnet er høy og sameiet sin bankbeholdning er lav. Som følge av den anstrengte økonomiske situasjonen til sameiet besluttet styret inflasjonsjustering av felleskostnadene (+5%) og en kapitalinnhenting på kr. 150.000 med betalingsfrist 01.12.2024. Selv om et flertall ønsket seg en kapitalinnhenting som også muliggjorde trapperenovasjon, uttalte et betydelig mindretall et ønske om en kapitalinnhenting som kun sikret forsvarlig drift. Ettersom kapitalinnhenting er et inngripende økonomisk virkemiddel la styret lagt vekt på mindretallets ønsker i denne saken. Styret la til grunn at sameiet var delt i spørsmålet om trapperenovasjon, og at det er hensiktsmessig at ytterligere kapitalinnhenting dette behandles på ordinær generalforsamling.

Styret har kontrollert og betalt sameiets forefallende fakturaer rettidig.

To vinduer i bakgård (B-kjeller) og et takvindu (fasade over port) er byttet ila. året. Lykt over port er installert, og lykter i portrom og B-inngang er reparert.

Styret har etter flere års arbeid kommet til en minnelig løsning med en seksjonseier som har tilbakeholdt felleskostnader som følge av uenighet om dekningsansvar og krevd

2 Sameiet Stensberggata 21



penges for vindusbytter som eieren har lagt ut for. Eier har ikke vært i stand til å dokumentere utleggene og det har vært en tidkrevende prosess for å komme til en løsning. Styret har besluttet at denne seksjonseieren fremover ikke skal legge ut for kostnader for sameiet da man risikerer å komme i en tilsvarende situasjon.

Det har vært flere vannlekkasjer i sameiet ilt. året hvor sameiet sitt forsikringsselskap har blitt kontaktet. Styret har arbeidet for, og langt på vei lykkes med, å minimere forsikringsutbetalinger slik at sameiet unngår tilleggsutgifter og økt egenandel, se s.3og 4.

Hensettelse av løsøre i fellesarealene har vært et pågående problem i bygget. Det følger av husordensreglene at hensettelse eller mellomlagring i fellesarealene er forbudt foruten sykler. Styret har gjennom skilting og korrespondanse med antatte hensettere sørget for at sameiets fellesarealer er fritt for private eiendeler.

Det har vært en del utfordringer med sjenerende atferd fra enkelte leietakere. Styret har fulgt opp grove brudd på husordensreglene gjennom korrespondanse med ansvarlig utleier i hvert enkelt tilfelle.

Styret har anordnet nye systemnøkler til beboere ved behov, og holdt ringeklokkeoversikten oppdatert

Styret har ledet dugnader med fokus på prioriterte områder (uteområdet, graffiti mv.).

Styret har pristestet sameiets tjenesteleverandører, og hevet avtaler med leverandører som ikke leverer i tråd med sameiets forventninger.

Styret har feilsøkt heisen ved behov. Styret har informert beboerne om riktig bruk av heis gjennom særskilte plakater vedrørende riktig heisbruk. Styret har vedtatt at urettmessig bruk av heis skal bøtelegges med virkning fra årsmøte 2025.

Styret har sikret utbedring av kapslinger i kjellerbodene og løse ledninger ved port etter pålegg fra eltilsynet, og kjellertak i B-kjeller etter lekkasje.

Styret har gjennomført 9 styremøter og signert vedtak og protokoller knyttet til disse.

Styret har innstilt nytt styre for perioden 2025/2026 og planlagt kompetanseoverføringsmøte for å sikre videre forsvarlig drift.

3 Sameiet Stensberggata 21

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.



Vesentlig avvik

Styrehonoraret er ubetalt med kr 85 750,- mot budsjett kr 70 000,-. Jfr. note 8.

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. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 343 956,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kun ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

I Oslo kommune er det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg på samme nivå som 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 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stensberggata 21.

4 Sameiet Stensberggata 21

Lån

Sameiet Stensberggata 21 har 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 2025.



Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnader fra januar 2025. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78459927. 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. 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.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET STENSBERGGATA 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET STENSBERGGATA 21.

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 mistligheter 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 avvirket.

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 mistligheter 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 mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-18 17:22:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VTBQQ-8GN27-0NHFF-CV44D-ZUTGJ-EFZOH

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

11 av 20



SAMEIET STENSBERGGATA 21 ORG.NR. 987 890 649, KUNDENR. 4603

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 544 364	1 539 003	1 544 000	1 544 000
Andre inntekter	3	150 000	1 321 343	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 694 364	2 860 346	1 544 000	1 544 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 091	-10 575	-5 640	-10 000
Styrehonorar	5	-85 750	-75 000	-40 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-8 708	-9 653	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-80 950	-77 766	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-4 114	-13 823	-7 500	0
Drift og vedlikehold	8	-217 159	-344 101	-171 000	-162 000
Forsikringer		-228 333	-202 187	-223 000	-268 000
Kommunale avgifter	9	-306 258	-265 623	-311 000	-350 780
Energi/fyring		-125 434	-124 240	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-92 266	-86 016	-90 000	-94 000
Andre driftskostnader	10	-175 273	-118 096	-109 500	-114 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 336 336	-1 327 081	-1 197 140	-1 312 780
DRIFTSRESULTAT		358 028	1 533 266	346 860	231 220
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 848	20 736	0	0
Finanskostnader	12	-212 903	-211 026	-219 500	-208 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-189 055	-190 290	-219 500	-208 000
ÅRSRESULTAT		168 973	1 342 976	127 360	23 220
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		168 973	1 342 976		



**SAMEIET STENSBERGGATA 21
ORG.NR. 987 890 649, KUNDENR. 4603**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 552	74 725
Forskuddsbetalte kostnader		15 212	14 679
Andre kortsiktige fordringer		0	3 544
Driftskonto OBOS-banken		404 555	300 371
SUM OMLØPSMIDLER		424 319	393 319
SUM EIENDELER		424 319	393 319
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 442 879	-2 611 852
SUM EGENKAPITAL		-2 442 879	-2 611 852
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 786 834	2 924 490
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 786 834	2 924 490
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 832	52 209
Leverandørgjeld		-3 025	13 462
Påløpte renter		1 679	1 778
Annen kortsiktig gjeld	15	14 877	13 231
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 363	80 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		424 319	393 319
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Sameiet Stensberggata 21

Axel Hodnefjeld

Nicolai Berge Hansen

Marcus A. Lindqvist

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

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

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. 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 544 364
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 544 364

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkalling	150 000
SUM ANDRE INNETEKTER	150 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 091
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 091

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 750.

Det er utbetalt honorar på kr 15 750 til John M. Hammervoll

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 490, jf. noten om andre driftskostnader.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 708.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-112 398
Drift/vedlikehold elektro	-42 761
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 475
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 397
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 128
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-217 159

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-165 373
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-140 613
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-306 258

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 409
Vaktmestertjenester	-43 139
Vakthold	-8 783
Renhold ved firmaer	-61 460
Andre fremmede tjenester	-5 917
Andre kostnader tillitsvalgte	-490
Andre kontorkostnader	-1 150
Bank- og kortgebyr	-2 948
Tap på fordringer,	-45 977
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-175 273

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 540
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 308
SUM FINANSINNTEKTER	23 848

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-212 555
Renter på leverandørgjeld	-348



SUM FINANSKOSTNADER

-212 903

**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 AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2020

-3 622 000

Nedbetalt tidligere

697 510

Nedbetalt i år

137 656

-2 786 834

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 786 834

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad

-14 877

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-14 877



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 4603 Selskapsnavn: SAMEIET STENSBERGGATA 21

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.