



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 20.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 28.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		984 561	824 268
<b>Sum inntekter</b>		<b>984 561</b>	<b>824 268</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		1 886 779	1 068 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 909 599</b>	<b>1 091 257</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-925 038</b>	<b>-266 989</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 224	23 761
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 224</b>	<b>23 761</b>
Annen finanskostnad		176 908	128 150
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>176 908</b>	<b>128 150</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-152 684</b>	<b>-104 389</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 077 722</b>	<b>-371 378</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 077 722</b>	<b>-371 378</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 077 722</b>	<b>-371 378</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 077 722	-371 378
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 077 722</b>	<b>-371 378</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 141 732	4 141 732
Sum varige driftsmidler		4 141 732	4 141 732
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 141 732	4 141 732
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 371	35
Andre fordringer		56 149	50 353
Sum fordringer		67 520	50 388
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		362 309	408 243
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		362 309	408 243
Sum omløpsmidler		429 829	458 630
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 571 561</b>	<b>4 600 362</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			803 944
Udekket tap		273 777	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-273 777</b>	<b>803 944</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-272 377</b>	<b>805 344</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 325 454	2 283 375
Øvrig langsiktig gjeld		1 487 298	1 487 298
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 812 752</b>	<b>3 770 673</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 812 752</b>	<b>3 770 673</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		971	761
Leverandørgjeld		12 566	9 339
Annen kortsiktig gjeld		17 650	14 245
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 187</b>	<b>24 345</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 843 939</b>	<b>3 795 018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 571 561</b>	<b>4 600 362</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360668

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 955 248 856  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 955 248 856  
STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		984 561	824 268
<b>Sum inntekter</b>		<b>984 561</b>	<b>824 268</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		1 886 779	1 068 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 909 599</b>	<b>1 091 257</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-925 038</b>	<b>-266 989</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 224	23 761
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 224</b>	<b>23 761</b>
Annen finanskostnad		176 908	128 150
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>176 908</b>	<b>128 150</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-152 684</b>	<b>-104 389</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 077 722</b>	<b>-371 378</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 077 722</b>	<b>-371 378</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 077 722</b>	<b>-371 378</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 077 722	-371 378
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 077 722</b>	<b>-371 378</b>



Organisasjonsnr: 955 248 856  
STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 141 732	4 141 732
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 141 732	4 141 732
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 371	35
Andre fordringer		56 149	50 353
Sum fordringer		67 520	50 388
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		362 309	408 243
Sum omløpsmidler		429 829	458 630
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 571 561</b>	<b>4 600 362</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital		803 944
Udekket tap	273 777	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-273 777</b>	<b>803 944</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-272 377</b>	<b>805 344</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 325 454	2 283 375
Øvrig langsiktig gjeld	1 487 298	1 487 298
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 812 752</b>	<b>3 770 673</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 812 752</b>	<b>3 770 673</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	971	761
Leverandørgjeld	12 566	9 339
Annen kortsiktig gjeld	17 650	14 245
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>31 187</b>	<b>24 345</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 843 939</b>	<b>3 795 018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 571 561</b>	<b>4 600 362</b>



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

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**  
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5038  
STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG

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 17. mars kl. 18:00 og lukker 20. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5038>

### 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 avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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 styre

Med vennlig hilsen,

Styret i STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen skal velge møteleder. Møteleder leder møtet og har ansvar for at forhandlingene gjennomføres i henhold til gjeldende regler, samt at det føres protokoll.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder velges som møteleder.

### Forslag til vedtak

Arne Sigmund Skeie er valgt som møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen skal velge to andelseiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Fredric Jonathan Dahl og Hild Eirin Strømme velges som protokollvitner.

### Forslag til vedtak

Fredric Jonathan Dahl og Hild Eirin Strømme er valgt som protokollvitner.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen skal ta stilling til om møteinnkallingen er sendt ut i henhold til gjeldende regler og frister.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at møteinnkallingen godkjennes.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av styrets årsrapport for 2025
- b) Godkjenning av årsregnskap for 2025, herunder disponering av årets resultat

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsrapport og årsregnskap for 2025 godkjennes.  
Styret foreslår at årets underskudd disponeres i henhold til styrets behandling av årsregnskapet.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap for 2025 godkjennes. Årets underskudd disponeres i samsvar med styrets forslag.

### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 5038 Steenstrupsgt 23 Borettslag revisjonsberetning.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen skal fastsette godtgjørelse til styret for perioden. Foreslått styrehonorar er uendret fra tidligere år.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonoraret videreføres uendret og fastsettes til kr 20 000.

### Forslag til vedtak

Styrehonoraret videreføres uendret og fastsettes til kr 20 000.

Sak 6

## Valg av styre

Generalforsamlingen skal foreta valg av styremedlemmer i henhold til borettslagets vedtekter. Ikke alle styremedlemmer er på valg samtidig, for å sikre kontinuitet i styrets arbeid.

### Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arne Sigmund Skeie

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristine Austin

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marit Rafoss



## Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025 har i stor grad vært rettet mot vedlikehold, rehabilitering og forbedring av fellesarealer, samt oppfølging av tekniske installasjoner og økonomi. Styret har avholdt 6 styremøter i løpet av året, i tillegg til løpende dialog og oppfølging mellom møtene.

### Vedlikehold, rehabilitering og fellesarealer

I løpet av året er det gjennomført følgende tiltak:

- **Dugnader og uteområde**  
Gjennomført vår- og høstdugnad, samt ekstra dugnad for maling av fasade.  
Etablert ny kant langs blomsterbed.  
Anskaffet ny kulegrill etter at den gamle ble ødelagt.
- **Kjeller og fellesarealer**  
Malt og slemmet vegger i fellesareal mellom boder.  
Oppgradert kjellerverksted med maling, hyller, arbeidsbenker, belysning og strømuttak.  
Opprydding og fjerning av gammelt utstyr.
- **Takterrasse**  
Full rehabilitering av takterrassen i april 2025, utført av Oslo Tak & Bygg.  
Nytt terrasegulv samt etablering av putekasse, grillbenk, belysning og beplantning.
- **Fasade og bygningskropp**  
Fasadevask gjennomført sommeren 2025.  
Punktvis rehabilitering av gatefasade, portrom og bakgårdsfasade, inkludert pussarbeider og maling.  
Utbedring av sprekker og skader rundt balkongvindu og balkongdør i enkelte leiligheter.  
Utbedring av takrenne mot bakgård for å sikre riktig fall og hindre overvann.
- **Tak og drenering**  
Rens av takrenner høsten 2025.

### Teknisk oppgradering og sikkerhet

- Installert nytt porttelefonsystem med nye tablåer og telefoner i alle leiligheter.
- Installert OBOS Mobilnøkkel for nøkkelfri adgang til port og oppganger.
- Forbedret utebelysning og sikring av lyktestolpe.
- Tydeligere merking av oppganger og opprydding i postkassemerking.

### Økonomi, lån og avtaler

- Forretningsavtalen med OBOS er reforhandlet.
- Borettslagets lån er samlet til ett lån hos OBOS for å redusere gebyrer og forenkle administrasjonen.

### Dokumentasjon og videre arbeid

- Det er arbeidet videre med gjennomgang og rydding i eldre dokumentasjon.
- Vedlikeholdshistorikk er oppdatert i Styrevernetrommet.
- Produktspesifikasjoner og fargekart for bygget er oppdatert.
- Styret har vært i dialog med Byantikvar og Murbyen Oslo om mulige støtteordninger for oppgradering av oppganger. Saken følges opp videre i 2026.



## STEENSTRUPSGT 23 BORETTSLAG ORG.NR. 955248856, KLIENTNR. 5038

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>434 285</b>	<b>446 992</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 077 722	-371 378
Tillegg for nye langsiktige lån	14	8 495 868	400 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-7 453 789	-41 329
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-35 643</b>	<b>-12 707</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>398 643</b>	<b>434 285</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		429 829	458 630
Kortsiktig gjeld		-31 187	-24 345
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>398 643</b>	<b>434 285</b>



## STEENSTRUPSGT 23 BORETTSLAG ORG.NR. 955248856, KLIENTNR. 5038

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	984 561	824 268	966 000	1 017 340
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>984 561</b>	<b>824 268</b>	<b>966 000</b>	<b>1 017 340</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 000	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-10 303	-5 316	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-91 690	-87 503	-90 000	-94 050
Konsulenthonorar		-7 000	-18 773	0	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-1 253 175	-467 340	-625 000	-95 000
Forsikringer		-162 651	-148 047	-170 000	-180 000
Kommunale avgifter	7	-218 852	-201 764	-225 000	-231 900
Energi/fyring	8	-47 698	-51 843	-65 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-44 917	-43 903	-45 000	-45 600
Andre driftskostnader	9	-50 494	-43 949	-22 000	-36 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 909 599</b>	<b>-1 091 257</b>	<b>-1 274 000</b>	<b>-782 070</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-925 038</b>	<b>-266 989</b>	<b>-308 000</b>	<b>235 270</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	24 224	23 761	14 000	14 000
Finanskostnader	11	-176 908	-128 150	-111 000	-189 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-152 684</b>	<b>-104 389</b>	<b>-97 000</b>	<b>-175 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 077 722</b>	<b>-371 378</b>	<b>-405 000</b>	<b>60 270</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		803 945	371 378		
Udekket tap:		-273 777	0		



STEENSTRUPSGT 23 BORETTSLAG  
ORG.NR. 955248856, KLIENTNR. 5038

BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	3 604 108	3 604 108
Tomt		537 624	537 624
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 141 732</b>	<b>4 141 732</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 371	35
Forskuddsbetalte kostnader		56 149	50 353
Driftskonto OBOS-banken		188 178	190 703
Sparekonto OBOS-banken		174 131	217 540
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>429 829</b>	<b>458 630</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 571 561</b>	<b>4 600 362</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Opptjent egenkapital		0	803 944
Udekket tap	13	-273 777	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-272 377</b>	<b>805 344</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 325 454	2 283 375
Borettsinnskudd	15	1 487 298	1 487 298
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 812 752</b>	<b>3 770 673</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 650	14 245
Leverandørgjeld		12 566	9 339
Påløpte renter		971	761
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>31 187</b>	<b>24 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 571 561</b>	<b>4 600 362</b>
Pantstillelse	16	4 887 298	4 237 298
Garantiansvar		0	0



Oslo, 04.02.2026  
Styret i Steenstrupsgt 23 Borettslag

Arne Sigmund Skeie /s/

Kristine Elisabeth Austin /s/

Trond-Olav Dahl /s/



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

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-KONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	588
Eiendomsskatt	588
Eiendomsskatt	612
Eiendomsskatt	588
Felleskostnader	927 116
Internett	48 594
Kjellerlokale	6 474
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>984 561</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</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 4

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -20 000

**SUM STYREHONORAR -20 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -3 281

### NOTE 5

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon -10 303

**SUM REVISJONSHONORAR -10 303**

### NOTE 6

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -1 189 057

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -6 604

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -23 129

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -24 385

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 253 175**

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

### NOTE 7

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt -2 353

Vann- og avløpsgebyr -136 398

Feie- og tilsynsgebyr -2 187

Renovasjonsgebyr -77 914

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -218 852**

### NOTE 8

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -47 698

**SUM ENERGI / FYRING -47 698**

### NOTE 9

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Datautstyr -678

Annet driftsmateriale -7 681

Lyspærer og sikringer -2 370

Renhold ved firmaer -19 840

Andre driftskostnader -3 682

Andre kostnader tillitsvalgte -3 281

Andre kontorkostnader -4 795

Kontingenter -3 951

Bank- og kortgebyr -2 208

Øreavrunding 7

Velferdskostnader -2 015

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -50 494**



### NOTE 10

#### FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	16 292
Renter av driftskonto i OBOS-banken	771
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 591
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	342
Andre renteinntekter	228
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 224</b>

### NOTE 11

#### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-75 848
Pantegjeldsrenter	-3 844
Pantegjeldsrenter	-13 221
Pantegjeldsrenter	-20 913
Pantegjeldsrenter	-43 016
Pantegjeldsrenter	-20 066
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-176 908</b>

### NOTE 12

#### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 604 108
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 604 108</b>

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

### NOTE 13

#### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

### NOTE 14

#### OBOS-banken AS

##### Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,33 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2025	-3 329 420
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	3 966
	-3 325 454

#### OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-2 316 953
Nedbetalt tidligere	432 003
Nedbetalt i år	1 884 950

0



OBOS-Banken AS			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2024	-400 000		
Nedbetalt tidligere	1 575		
Nedbetalt i år	398 425		
			0
OBOS-Banken AS			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2025	-747 429		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	747 429		
			0
OBOS-Banken AS			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2025	-1 182 846		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	1 182 846		
			0
OBOS-Banken AS			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2025	-3 236 173		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	3 236 173		
			0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			<b>-3 325 454</b>
<b>NOTE 15</b>			
<b>BORETTSINNSKUDD</b>			
Borettsinnskudd			-1 487 298
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>			<b>-1 487 298</b>
<b>NOTE 16</b>			
<b>PANTSTILLELSE</b>			
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:			
Borettsinnskudd			1 487 298
Pantelån			3 325 454
			<b>4 812 752</b>
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:			
Bygninger			3 604 108
Tomt			537 624
<b>TOTALT</b>			<b>4 141 732</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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 misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Hans Petter Urkedal

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-12 19:13:45 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: WB6F4-X0HAF-3NAPS-JE3LC-DHK1Q-XLJKV

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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 vårt revisjonsberetning.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

16 av 19



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 17.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.03.26

Selskapsnummer: 5038 Selskapsnavn: STEENSTRUPSGATE 23 BORETTSLAG

### 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>Arne Sigmund Skeie er valgt som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Fredric Jonathan Dahl og Hild Eirin Strømme er valgt som protokollvitner.</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>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap for 2025 godkjennes. Årets underskudd disponeres i samsvar med styrets forslag.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrehonoraret videreføres uendret og fastsettes til kr 20 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av styre**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Arne Sigmund Skeie

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

Kristine Austin

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

Marit Rafoss



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.