



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 116  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SVERIGES GT 11  
Forretningsadresse: Sveriges gate 11  
0658 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 23.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 102 094	1 072 651
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 102 094</b>	<b>1 072 651</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 569	90 855
Annen driftskostnad		874 143	1 071 982
<b>Sum kostnader</b>		<b>970 712</b>	<b>1 162 836</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>131 382</b>	<b>-90 185</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 217	9 756
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 217</b>	<b>9 756</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 217</b>	<b>9 756</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>145 599</b>	<b>-80 429</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>145 599</b>	<b>-80 429</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>145 599</b>	<b>-80 429</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		145 599	-80 429
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>145 599</b>	<b>-80 429</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			15 670
Andre fordringer		3 774	160 026
Sum fordringer		3 774	175 696
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		815 432	508 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		815 432	508 470
Sum omløpsmidler		819 206	684 165
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>819 206</b>	<b>684 165</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		706 580	560 981
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>706 580</b>	<b>560 981</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>706 580</b>	<b>560 981</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		81 917	103 681
Skyldige offentlige avgifter		2 472	2 467
Annen kortsiktig gjeld		28 237	17 035
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>112 626</b>	<b>123 184</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>112 626</b>	<b>123 184</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>819 206</b>	<b>684 165</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 421354

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 116  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SVERIGES GT 11  
Forretningsadresse: Sveriges gate 11  
0658 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 971 271 116  
SAMEIET SVERIGES GT 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 102 094	1 072 651
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 102 094</b>	<b>1 072 651</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 569	90 855
Annen driftskostnad		874 143	1 071 982
<b>Sum kostnader</b>		<b>970 712</b>	<b>1 162 836</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>131 382</b>	<b>-90 185</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 217	9 756
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 217</b>	<b>9 756</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 217</b>	<b>9 756</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>145 599</b>	<b>-80 429</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>145 599</b>	<b>-80 429</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>145 599</b>	<b>-80 429</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		145 599	-80 429
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>145 599</b>	<b>-80 429</b>



Organisasjonsnr: 971 271 116  
SAMEIET SVERIGES GT 11

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			15 670
Andre fordringer		3 774	160 026
Sum fordringer		3 774	175 696
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		815 432	508 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		815 432	508 470
Sum omløpsmidler		819 206	684 165
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>819 206</b>	<b>684 165</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		706 580	560 981
Sum opptjent egenkapital		706 580	560 981



Sum egenkapital	706 580	560 981
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	81 917	103 681
Skyldige offentlige avgifter	2 472	2 467
Annen kortsiktig gjeld	28 237	17 035
Sum kortsiktig gjeld	112 626	123 184
Sum gjeld	112 626	123 184
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>819 206</b>	<b>684 165</b>



Organisasjonsnr: 971 271 116  
SAMEIET SVERIGES GT 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3039

Sameiet Sveriges Gt 11



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Sveriges Gt 11

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:

7. mai 2024 kl. 19:00, Bomberommet oppg A i Sverigesgate 11, og teams.

### 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.

### Praktisk informasjon om gjennomføring av møtet

Årsmøtet holdes fysisk, men det vil være mulig å delta på teams. Egen teams innkalling sendes ut.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Viktig oppdatering om oppgradering av elektrisk anlegg i Sveriges gate 11
8. Ny avstemning for balkonger

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Sveriges Gt 11



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

### Styrets innstilling

Styret foreslår Vibeke Aarnes som møteleder

### Forslag til vedtak

Vibeke Aarnes er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Avklares i møtet

### Forslag til vedtak

Avklares i møtet

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Revisors beretning vedlegges.
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.
- c) Budsjett for 2024 legges frem for orientering.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap ble godkjent. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport og regnskap Sverigesgate 11 2023.pdf
2. 3039 Sameiet Sveriges Gt 11 revisjonsberetning.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53000,-.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 53000,-

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Vibeke Aarnes

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Avklares i møtet



- Dana Ryan Lande
- Kaja Bøyeseu Liebenberg
- Martin Grime

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Avklares i møtet

Sak 7

## Viktig oppdatering om oppgradering av elektrisk anlegg i Sveriges gate 11

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt svar fra Elvia på søknad om kartlegging av behov for økt strømkapasitet fra trafostasjon i enden av Sveriges gate til Sveriges gate 11 med relevante kostnadsestimater. Elvia vurderer at dagens strømkabler fra trafostasjonen er underdimensjonert for den ønskede økningen av hovedinntaket i gården, og at det må graves for å legge nye kabler. Samlet kostnad anslås av Elvia til 850 000 kr, hvorav 550 000 kroner av dette er anslåtte gravekostnader. Styret må selv engasjere en entreprenør for å gjennomføre gravingen, og denne kostnaden er derfor også beheftet med usikkerhet.

Kostnaden er uansett vesentlig høyere enn styret la til grunn i de opprinnelige estimatene og innebærer at den anslåtte samlede kostnaden som må dekkes av sameierne, øker fra om lag 252 000 kr. til 1 100 000 kr. For hver seksjonseier innebærer dette en samlet kostnad, inkludert oppgradering av hovedanlegget i gården, nye kabler fra trafostasjonen og tilhørende graving, på mellom 18 000 kr. og 40 000 kr. avhengig av eierbrøk/leilighetenes størrelse. For de fleste eierne vil kostnaden utgjøre om lag 30 500 kr. Dette inkluderer de kostnadene som ble vedtatt innbetalt i tre omganger på det ekstraordinære årsmøtet 11. mars, men ekskluderer eventuelle kostnader for oppgradering av individuelle sikringskapp. Utregning framgår av vedlegget "Økonomi – oppgr. fellesanlegg\_v2".

Styret vurderer at de oppdaterte kostnadene er for høye til å innkreves før den opprinnelig planlagte gjennomføringen av prosjektet i 2024. Styret undersøker muligheten for å dele gravekostnader med nærliggende bygårder, dersom det er i flere bygårders interesse å legge til rette for økt strømkapasitet i fremtiden. Sveriges gate 15 og 17 deler samme trasé fra trafostasjonen som Sveriges gate 11 og uttrykker interesse for deling av kostnader dersom det er avdekket behov. Etter samtaler med styreledere legges det imidlertid til grunn at nabogårdene ikke vil kunne fatte en beslutning om dette før den opprinnelig planlagte gjennomføringen av vårt prosjekt. I påvente av videre fremdrift, vurderer styret at det er nødvendig å utsette oppgraderingen av el-anlegget til neste år.

Det er imidlertid styrets intensjon å fortsette arbeidet med gjennomføringen av prosjektet. De kartlagte behovene er vesentlige, og det ble mottatt positive tilbakemeldinger fra seksjonseierne ifm. ekstraordinært årsmøte 11. mars. Intensjonen om å gjennomføre gjelder også dersom gravekostnadene må dekkes av sameierne i Sveriges gate 11 i sin helhet. Dersom andre bygårder i løpet av 2024 eller starten av 2025 ønsker å dele gravekostnader, foreslår styret å tilbakebetale eventuelle overskytende beløp til seksjonseierne.

På denne bakgrunn foreslår styret å innhente ytterligere 850 000 kr fra seksjonseierne, i tillegg til de 252 000 som allerede er vedtatt innhentet i perioden april-juni 2024, enten i form av økte månedlige felleskostnader fra juli 2024, eller ved engangsinnbetaling vår/sommer 2025. Dette må stemmes over på årsmøtet. Alternativet er



å avslutte arbeidet med det elektriske anlegget i gården. Ettersom bygården ikke kan stilles som sikkerhet ved et eventuelt låneopptak, ønsker ikke styret å påføre eierne renteutgiftene som dette ville medført.

#### Styrets innstilling

Styret vurderer at de oppdaterte kostnadene er for høye til å innkreves før den opprinnelig planlagte gjennomføringen av prosjektet i 2024. I påvente av videre fremdrift, vurderer styret at det er nødvendig å utsette oppgraderingen av el-anlegget.

Det er nødvendig å finansiere økningen i kostnad, beskrevet over, og styret ber årsmøtet beslutte hvordan den nødvendige økte finansiering skal innhentes. To forslag er skissert:

· Årsmøtet gir sin tilslutning til innhenting av ytterligere 850 000 kr. fra alle 36 seksjoner fordelt etter eierbrøk ved økning i felleskostnader juli 2024 til juli 2025.

· Årsmøtet gir sin tilslutning til innhenting av ytterligere 850 000 kr. fra alle 36 seksjoner fordelt etter eierbrøk ved engangsinnbetaling i mai 2025.

Et vedtak i dette saken fører til at budsjett for 2024 vil bli justert .

#### Forslag til vedtak

Avklares i møtet

#### Sak 8

### Ny avstemning for balkonger

#### Forslag fremmet av:

Tor Øyvind Jakobsen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved forrige avstemning over balkonger, stemte 41% for balkonger. 50% kreves for at avstemningen skal tas til følge. Dersom finansieringen gjøres enklere for den enkelte sameier, for eksempel ta kostnaden for balkonger inn i felleskostnadene, så er det nok større sannsynlighet for at det blir flertall for ballonger.

#### Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positivt til å jobbe med balkonger, men ser at det blir krevende å finansiere dette samtidig som det må hentes inn penger til el- oppgraderingen. Det vises til sak 7. Styret foreslår derfor å utsette ny balkongavstemning til etter at el-oppgradering i gården er fullført.

#### Forslag til vedtak

Ny avstemning for balkonger, som finansieres ved at kostnadene for balkonger tas inn i felleskostnadene.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Vibeke Iren Falck Aarnes	Harald Hårfagres Vei 5
Styremedlem	Julie Kvernmoen Bremnes	Sveriges Gate 11
Styremedlem	Martin Grime	Sveriges Gate 11
Styremedlem	Dana Ryan Lande	Sveriges Gate 11
Styremedlem	Wilhelm Reymert	Sveriges Gate 11
Varamedlem	Keva Eiendom AS	Fagertunveien 91

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon til styremedlemmer og e-post [sveriges-gt-11@styrerrommet.no](mailto:sveriges-gt-11@styrerrommet.no). Se Sameiet Sveriges Gt 11s hjemmeside på <https://vibbo.no/sveriges-gt-11> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### 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.

### Utvalg/komiteer

Kvartalsstyret Sverigesgate 11-15-17

### Generelle opplysninger om Sameiet Sveriges Gt 11

Sameiet består av 36 seksjoner.

Sameiet Sveriges Gt 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971271116, og ligger i bydel Gamle Oslo I i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232          322

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

Sameiet Sveriges Gt 11 har 1 ansatt.

### 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**

Det har vært avholdt 3 styremøter samt diverse kontakt mellom styrets medlemmer per e-post, chat mv.

### **Dugnad og kvartalstyret**

Ordinære dugnader vår og høst 2023 er avholdt. Dana Lande har vært sameiets representant i kvartalsstyret.

### **Vaktmesteravtale**

Vaktmesteravtale (sammen med Sveriges gate 15 og 17) er med Oslo og Viken eiendomsdrift AS.

### **Oppvarming og varmtvann**

Det er brukt litt mer brensel enn forventet, grunnet kald vinter. Det var noen problemer med vannpumpen for sentralfyren i en periode som følge av dårlig kapasitet på hovedtavlen. I 2023 er det brukt bestilt 4500 l bioolje.

### **Oppgradering av elektrisk anlegg**

Det har gjennom 2023 blitt arbeidet videre med planlegging av oppgradering og utvidelse av det elektriske anlegget i gården. Det har i lenger tid vært utfordring med kapasiteten og enkelte leiligheter benytter mer kapasitet enn andre. Det ser ut til at anlegget ikke blitt utvidet siden gården ble bygget i 1940. Styret har signert en avtale med Norelco AS om oppgradering av fellesanlegget i løpet av vår/sommer 2024. Det ble 11. mars avholdt ekstraordinært årsmøte og besluttet innkalt til sammen 252 000,- fra sameierne. Det vises til egen protokoll fra møtet.

### **Dører**

Etter en del problemer med sylindrelåsene i ytterdører til kjellere og inngang i oppg A og C, ble det montert chiplaser på vegg.

### **Vaskeri**

I løpet av 2023 er sameiet gått over fra manuell til digitalbookingsystem for reservasjon av vaskemaskin og tørketrommel. Systemet fungerer bra.

### **Vibbo.no**

Relevant informasjon for sameiere og beboere legges ut på portalen vibbo.no jevnlig. Det er viktig at alle sameiere og leietakere har og gis tilgang. Sameiere kan gi tilgang til sine leietakere gjennom vibbo.no

I tillegg til dette har det vært gjennomført øvrig ordinært vedlikehold og fortløpende reparasjoner når det har vært nødvendig.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 706 580,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 850 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av det elektriske anlegget i bygården. Sameiet har ikke mottatt tilbud fra Elvia når årsrapport skrives, dette er en risiko som må avklares når tilbudet mottas. Det må også påregnes andre utgifter til løpende vedlikehold omtrent som 2023 og det er satt av 200 000,- til dette. Dette fordrer, basert til tidligere års erfaring minimalt utover forefallende vedlikehold.

I henhold til vedtak i det ekstraordinære årsmøtet 11. mars, er det allerede besluttet å benytte store deler av sameiet egenkapital samt kreve inn 252 000 fra sameierne basert på eierbrøk,-.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring



Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sveriges Gt 11.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**3039 - SAMEIET SVERIGES GT 11****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 085 544	1 061 052	1 085 000	1 085 000
Andre inntekter	3	16 550	11 599	12 000	272 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 102 094</b>	<b>1 072 651</b>	<b>1 097 000</b>	<b>1 347 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-43 569	-42 855	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-53 000	-48 000	-53 000	-53 000
Revisjonshonorar	6	-11 820	-13 446	-14 000	-13 000
Regnskapsførerhonorar		-54 874	-52 764	-55 000	-55 000
Konsulenthonorar	7	-6 300	-6 000	-20 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-258 600	-509 994	-400 000	-1 050 000
Forsikringer		-104 167	-89 032	-95 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-277 460	-234 767	-260 000	-316 000
Energi/fyring		-21 147	-12 603	-13 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-85 968	-101 530	-101 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-53 807	-51 845	-50 000	-60 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-970 712</b>	<b>-1 162 836</b>	<b>-1 105 000</b>	<b>-1 833 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>131 382</b>	<b>-90 185</b>	<b>-8 000</b>	<b>-486 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 217	9 756	0	10 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>14 217</b>	<b>9 756</b>		<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>145 599</b>	<b>-80 429</b>	<b>-8 000</b>	<b>-476 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		145 599			
Fra opptjent egenkapital			-80 429		



## 3039 - SAMEIET SVERIGES GT 11

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 774	3 758
Kundefordringer		0	15 670
Energiavregning		0	156 268
Driftskonto OBOS-banken		799 590	507 144
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 326	1 326
Sparekonto OBOS-banken		14 516	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>819 206</b>	<b>684 165</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>819 206</b>	<b>684 165</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		706 581	560 981
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>706 581</b>	<b>560 981</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 579	14 108
Leverandørgjeld		81 917	103 681
Skyldige offentlige avgifter	12	2 472	2 467
Energiavregning	13	17 730	0
Annen kortsiktig gjeld	14	2 927	2 927
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>112 626</b>	<b>123 184</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>819 206</b>	<b>684 165</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 5.3.2024

Styret i Sameiet Sveriges Gt 11

Vibeke Iren Falck Aarnes

Martin Grime

Julie K. Bremnes

Julie Kvernmoen Bremnes

Dana Ryan Lande

Wilhelm Reymert

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 027 164
Kabel-TV	58 380
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 085 544</b>

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

Vaskeri-inntekter	13 800
Salg av nøkler	2 750
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>16 550</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-28 700
Påløpte feriepenger	-2 927
Arbeidsgiveravgift	-11 942
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-43 569</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.  
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 53 000

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 820

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 300
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 300</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-91 213
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 325
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-108 504
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 015
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-45 544
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-258 600</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-147 454
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-129 879
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-277 460</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 125
Vaktmestertjenester	-33 120
Renhold ved firmaer	-14 126
Andre fremmede tjenester	-857
Bank- og kortgebyr	-2 580
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-53 807</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 297
Renter av sparekonto i OBOS-banken	72
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	404
Kundeutbytte Gjensidige	9 661
Andre renteinntekter	783
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>14 217</b>

**NOTE: 12****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 326
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 146
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 472</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-476 406
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-476 406</b>

**KOSTNADER**

Olje	37 879
Strøm	420 797
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>458 676</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-17 730</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 927
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 927</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85969311. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

Det er ikke vært utført større vedlikehold i 2023, men spart opp midler for å finansiere oppgraderingen av det elektriske anlegget i 2024.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SVERIGES GT 11

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SVERIGES GT 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 sameiets 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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 Dokumentnøkkel: 1XG6E-M8P8C-EOG0V-N7CBL-MKGGQ-QGH8DN



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-06 13:50:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1XG6E-M8P8C-EOG0V-N7CBL-MKGGQ-Q-H8DN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefte at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

19 av 21

3039 Sameiet Sveriges Gt 11 revisjonsberetning.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 3039 Selskapsnavn: Sameiet Sveriges Gt 11

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](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.