



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 108 394
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MANDALLSGATE 2-6
Forretningsadresse: v/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: 19.05.2025

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, 25.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 991108394

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		3 001 646	2 668 146
Sum inntekter		3 001 646	2 668 146
Kostnader			
Lønnskostnad		217 593	171 150
Annen driftskostnad		2 884 540	3 791 814
Sum kostnader		3 102 133	3 962 964
Driftsresultat		-100 487	-1 294 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 978	11 154
Sum finansinntekter		8 978	11 154
Annen finanskostnad		240 884	197 564
Sum finanskostnader		240 884	197 564
Netto finans		-231 906	-186 410
Resultat før skattekostnad		-332 393	-1 481 228
Årsresultat		-332 393	-1 481 228
Totalresultat		-332 393	-1 481 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-332 393	-1 481 228
Sum overføringer og disponeringer		-332 393	-1 481 228



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		12 040	56 993
Andre fordringer		35 203	66 110
Sum fordringer		47 243	123 103
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		128 026	303 997
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		128 026	303 997
Sum omløpsmidler		175 270	427 100
SUM EIENDELER		175 270	427 100

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		3 293 606	2 961 213
Sum opptjent egenkapital		-3 293 606	-2 961 213
Sum egenkapital		-3 293 606	-2 961 213
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 170 043	3 201 571
Sum annen langsiktig gjeld		3 170 043	3 201 571
Sum langsiktig gjeld		3 170 043	3 201 571
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 308	23 357
Leverandørgjeld		64 919	2 343
Skyldige offentlige avgifter		7 097	
Annen kortsiktig gjeld		225 508	161 042
Sum kortsiktig gjeld		298 833	186 742
Sum gjeld		3 468 876	3 388 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		175 270	427 100



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 509239

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 108 394
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MANDALLSGATE 2-6
Forretningsadresse: v/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: 19.05.2025

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, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 991 108 394
SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 001 646	2 668 146
Sum inntekter		3 001 646	2 668 146
Kostnader			
Lønnskostnad		217 593	171 150
Annen driftskostnad		2 884 540	3 791 814
Sum kostnader		3 102 133	3 962 964
Driftsresultat		-100 487	-1 294 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 978	11 154
Sum finansinntekter		8 978	11 154
Annen finanskostnad		240 884	197 564
Sum finanskostnader		240 884	197 564
Netto finans		-231 906	-186 410
Resultat før skattekostnad		-332 393	-1 481 228
Årsresultat		-332 393	-1 481 228
Totalresultat		-332 393	-1 481 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-332 393	-1 481 228
Sum overføringer og disponeringer		-332 393	-1 481 228



Organisasjonsnr: 991 108 394
SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

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 12 040 56 993
Andre fordringer 35 203 66 110
Sum fordringer 47 243 123 103

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 128 026 303 997
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 128 026 303 997

Sum omløpsmidler 175 270 427 100

SUM EIENDELER 175 270 427 100

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Udekket tap 3 293 606 2 961 213
Sum opptjent egenkapital -3 293 606 -2 961 213



Sum egenkapital	-3 293 606	-2 961 213
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 170 043	3 201 571
Sum annen langsiktig gjeld	3 170 043	3 201 571
Sum langsiktig gjeld	3 170 043	3 201 571
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 308	23 357
Leverandørgjeld	64 919	2 343
Skyldige offentlige avgifter	7 097	
Annen kortsiktig gjeld	225 508	161 042
Sum kortsiktig gjeld	298 833	186 742
Sum gjeld	3 468 876	3 388 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	175 270	427 100



Organisasjonsnr: 991 108 394
SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5942

SAMEIET MANDALLSGATE 2-6



Velkommen til årsmøte i SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

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:

19. mai 2025 kl. 18:00, på den store takterrassen vår.

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 referent og protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om opprettelse av vedlikeholdsfond
8. Forslag om tillegg til vedtektenes § 2
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET MANDALLSGATE 2-6



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

Pernille Sivertsen er valgt.

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 referent og protokollvitner

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 én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Ettersom styreleder ikke er eier i sameiet, foreslås det å velge to protokollvitner blant de oppmøtte på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Pernille Sivertsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen ble sendt ut mellom 20 og 8 dager før årsmøtet. Det foreslås 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 at årets resultat, minus kr 332 393, dekkes med egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 144 300.

Det ekstraordinære årsmøtet i 2024 valgte en ekstern styreleder og forhåndsgodkjente samtidig et månedlig honorar for oppdraget. I 2025 utgjør det forhåndsgodkjente, månedlige honoraret til ekstern styreleder kr 44 280 av det foreslåtte honoraret på kr 144 300. De resterende kr 100 020 som foreslås fordeles på de øvrige styremedlemmene.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 144 300. Kr 44 280 av beløpet ble forhåndsgodkjent av det ekstraordinære årsmøtet i 2024.

Sak 7

Forslag om opprettelse av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

§5 i sameiets gjeldende vedtekter slår fast at "Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med den månedlige betaling av fellesutgiftene" og styret foreslår med dette å begynne med slik avsetning i år. Slik sparing er anbefalt for alle boligselskap.

Hvis forslaget vedtas vil styret opprette den sparekontoen i sameiets bank som gir sameiet best mulig innskuddsrente og avkastning på sparebeløpet, per februar 2025 er det OBOS-bankens vedlikeholdsfond som har en innskuddsrente på 3,9 prosent.

Styret foreslår at sameiet sparer kr 150 000 i løpet av vedlikeholdssparingens første 12 måneder. I likhet med felleskostnadene vil sparebeløpet kreves inn etter eierbrøk. Næringsseksjonen vil betale inn ca kr 41 325 på 12 måneder eller ca kr 3 443 per måned. De 35 leilighetene vil samlet betale inn ca kr 108 675 på 12 måneder eller ca 9 056 per måned. Ca kr 9 056 fordelt på 35 leiligheter utgjør ca kr 258 per seksjon per måned.

For å sikre at oppsparte midler ikke brukes på løpende driftskostnader (som skal dekkes av løpende driftsinntekter, altså felleskostnadene som betales inn hver måned) foreslår styret at oppsparte midler fortløpende overføres til en sparekonto øremerket til vedlikeholdstiltak.

For å sikre at sparebeløpet holder tritt med prisutviklingen foreslås det å KPI-justere sparebeløpet hvert år, basert på KPI-utviklingen fra mai - mai og effektuert fra og med 1. august samme år.

Forslag til vedtak

Sameiet Mandallsgate 2-6 oppretter et vedlikeholdsfond i form av en sparekonto med høyest mulig innskuddsrente i sameiets bank. Sameiet skal totalt spare kr 150 000 i løpet av sparingens første 12 mnd. Sparebeløpet kreves inn etter eierbrøk sammen med øvrige felleskostnader fra og med 1. september 2025. Innkrevd sparebeløp skal overføres til vedlikeholdsfondet hver måned. Sparebeløpet KPI-justeres årlig basert på KPI-utviklingen mai-mai og effektueres fra og med 1. september samme år.

Sak 8

Forslag om tillegg til vedtektenes § 2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Seksjoner i et sameie kan leies ut for kortere perioder. Etter eierseksjonsloven § 24 syvende ledd kan hele seksjonen korttidsutleies i inntil 90 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende



døgn (som for eksempel AirBnB-utleie for en helg eller en uke). Bestemmelsen regulerer kun utleieperioder på inntil 30 døgn og utleie over 30 døgn vil derfor ikke "spise av" den øvre grensen. Dette gjelder også dersom styrets forslag til vedtak vedtas slik det foreligger. Grensen på 90 døgn kan endres i vedtektene til mellom 60 og 120 døgn. Styret foreslår at grensen settes til 60 døgn i året.

Forslag til vedtak

Teksten "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende." legges til som tredje avsnitt/punkt i vedtektenes § 2

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Vedtektene våre slår fast at sameiets styre skal ha 3-5 medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. De fire styremedlemmene ble valgt for 2 år i fjor og er ikke på valg. Dagens eksterne styreleder ble valgt for 1 år i fjor, er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år. Du finner mer informasjon om det å gjenvelge en ekstern styreleder i vedlegget, herunder forhåndsgodkjenning av honoraret.

I henhold til vedtektene skal sameiet ha en valgkomité med 1-2 medlemmer som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Dagens valgkomité består av Folke Gravklev som ble valgt for ett år i fjor. Gravklev stiller til gjenvalg for ett år. Eiere som ønsker å bidra til valgkomiteens arbeid kan melde sitt kandidatur når årsmøtet finner sted.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder (2025-2027) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder (2025-2027):

- Pernille Sivertsen

Ved å velge den eksterne styrelederen forhåndsgodkjenner årsmøtet samtidig det månedlige honoraret som er omtalt i vedlegget på side 22-23 i denne innkallingen.

Valg av 2 varamedlem (2025-2027) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem (2025-2027):

- Alexander Alemayhu
- Karl Martin Holmberg

Valg av 1 valgkomitémedlem (2025-2026) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem (2025-2026):

- Folke Gravklev

Valg av 1 valgkomitémedlem (2025-2027) Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg



1. Til innkallingen - 2025.pdf



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden det ekstraordinære årsmøtet 26. juni 2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder Pernille Sivertsen Knut Alvssons vei 21
Nestleder Tutu T Jacobsen Kirya Mandalls Gate 2 S
Styremedlem Marie Lundal Brun Mandalls Gate 2 B
Styremedlem Morten A. N. Kobbeltvedt Mandalls gate 4 C
Styremedlem Martin Gravklev Mandalls gate 2 P
Varamedlem Karl-Martin Holmberg Mandalls Gate 6 E

Valgkomiteen Folke Roland Gravklev Bjerkebakken 69 E

Kontaktinformasjon

Kontakt styret på Vibbo eller ved å sende en e-post til mandallsgt2@styrerommet.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.

Generelle opplysninger om Mandallsgt. 2-6 Sameie

Sameiet består av 36 seksjoner. Mandallsgt. 2-6 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991108394, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 230 185

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

Mandallsgt. 2-6 Sameie 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 2024-2025

I det følgende kan du lese om hva styret har jobbet med i denne styreperioden. Oversikten er ikke uttømmende, men vil gi deg et godt innblikk i styrets varierte hverdag og ikke minst i hva som rører seg i sameiet.

Både ordinært og ekstraordinært årsmøte i 2024

Det ordinære årsmøtet som fant sted den 28. mai 2024 ble enige om at sameiet skulle velge en ekstern styreleder og at det sittende styret skulle innhente tilbud på dette, samt innstille en egnet kandidat til styreleder vervet på et ekstraordinært årsmøte. Dette ble gjort i samarbeid med valgkomiteen.

Etter en grundig prosess ble Pernille Sivertsen fra Ekstern styreleder AS innstilt som styrelederkandidat. Hun ble valgt på det ekstraordinære årsmøtet som fant sted den 26. juni 2024. Ali Al-Faraj som ble valgt som varamedlem på det ordinære årsmøtet og trakk seg fra vervet på det ekstraordinære årsmøtet. Siden 26. Juni 2024 gang har styret hatt sammensetningen som fremkom på forrige side.

Oppfølging av henvendelser til styret

Styrets medlemmer har fordelt ansvaret for oppfølgingen av innboksen mellom seg. Også meldingene du sender til styret via vibbo kommer til styrets innboks.



Styremøter

Siden det ekstraordinære årsmøtet har styret hatt 6 ordinære styremøter. Styremøtene har funnet sted hjemme hos styrets medlemmer eller digitalt.

Vibbo - styrets informasjonskanal til eiere og beboere

Styret har i denne perioden tatt i bruk Vibbo som informasjonskanal og anbefaler deg å sikre at OBOS har din korrekte e-postadresse og telefonnummer.

På vibbo finner du informasjon om sameiet, så som vedtekter, husordensregler, årsberetninger og nyheter fra styret. Du kan også kontakte styret og henge opp oppslag som er synlige i oppgangen. Ta gjerne en titt på oppslagstavlen!

I tillegg til å bli kjent med Vibbo selv har styret lagt ut en del relevant og varig informasjon under Tema på Vibbo. På sikt er målet at man finner svar på det man lurer på inne på Vibbo. Dette er ikke gjort i en håndvending, men på sikt håper vi at dere finner svar på det meste dere lurer på inne på Vibbo.

Eiere har, hvis kontaktinformasjonen OBOS har lagret om deg er riktig, automatisk tilgang til Vibbo. Kontakt OBOS hvis du ikke får tilgang. Styret kan ikke endre dine kontaktopplysninger i OBOS' medlemssystem.

Utleiere kan enkelt registrere egne leietakere og/eller medboere slik at de også får tilgang til informasjonen styret legger ut. Dette gjøres under "Min bolig" på Vibbo.

Er du sikker på at du vil reservere deg mot elektronisk kommunikasjon?

Eiere som aktivt har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon vil få *lovpålagt* og kritisk informasjon tilsendt per post. Ved å reservere seg aktivt mot elektronisk informasjon har du i praksis reservert deg mot svært mye informasjon som styret gir til eierne. Vi anbefaler derfor at alle er tilgjengelig på e-post!

Beboergruppe på facebook

Sameiet har en egen gruppe på Facebook. Denne heter **Beboere i Mandallsgate 2-6**. Alle seksjonseiere og leieboere kan bli medlem i denne gruppen. Dere må be om å få bli medlem av gruppen inne på Facebook. Styret benytter denne gruppen til å sende ut nyttig informasjon. Dere kan også selv legge ut ting på gruppen, som dere tenker er interessant for andre i sameiet.

Retningslinjer for styrearbeid

På styremøtet i august vedtok styret enstemmig retningslinjer for styrearbeid. Retningslinjene er utarbeidet av OBOS og omhandler habilitetskrav, forvalteransvar, bruk av anbud, taushetsplikt m.m..

En kopi av retningslinjene ligger tilgjengelig under temaet "Styret" på Vibbo. Retningslinjene gjelder for styret i sameiet, også fremtidige, inntil styret vedtar å oppheve eller endre dem.

Oppjustering av festeavgift til markedsleie

Sameiets bygningsmasse står på festet grunn og betaler en årlig festeavgift for dette (jf. linje for Festeavgift i årsregnskapet lenger bak i heftet). Bortfester er Securum Eiendom AS. I henhold til den tinglyste festeavtalen kan bortfester kreve å oppjustere den delen av festeavgiften som knyttes til næringslokalet til markedsleie hvert 10. år. Den delen av festeavgiften som knyttes til boligene kan ikke oppjusteres til markedsleie, men KPI-justeres. Bortfester har meldt at de krever oppjustering næringslokalet og at denne vil tre i kraft fra og med 1. januar 2026. I november 2024 møttes styreleder, styrets advokat, Securum Eiendom AS og eier/leietaker i næringslokalet om prosessen. Når denne rapporten skrives er ikke styret kjent med hva Securum eiendom AS mener er markedsleie, men styret regner med å få informasjonen i august 2025 og vil da kunne vurdere hva vi bør foreta oss i sakens anledning.

Bytte fra Telia til OBOS OpenNet

Det forrige styret (2023-2024) inngikk avtale med OBOS OpenNet om fibernet og sa opp avtalen med Telia. Dagens styre har fulgt opp sameiets forpliktelser overfor OBOS OpenNet. Det viste seg å være litt mer utfordrende å strekke fiberen i byggene, enn det man trodde i forrige periode (2023-2024), men fibernet



ble ferdig installert i desember og fra 1. januar 2025 har alle fått internett og mulighet for TV-signaler levert fra OBOS OpenNet.

Utbedring av utett takterrasse

Den 1. august 2023 ble det meldt inn en skade til sameiets forsikring. Skaden ble oppdaget i en seksjon og årsaken var utett tak(terrasse), et område som sameiet v/styret har vedlikeholdsansvaret for.

I desember 2023 konkluderte Tryg Forsikring med å avslå skaden, en beslutning som etter innsats fra styret og berørte eiere i januar 2024 ble omgjort til at Tryg Forsikring skulle utbedre følgeskadene i seksjonen etter at sameiet v/styret hadde utbedret årsaken.

Høsten 2024 takket styret ja til tilbud om utbedring av det utette taket fra Drogseth Bygg AS. Underveis ble det klart at skaden var mer omfattende enn man først hadde trodd og at mer isolasjon måtte byttes ut. Dette førte til at kostnadene for jobben ble betydelig høyere enn styret så for seg i august.

Utbedringen av følgeskadene i den berørte seksjonen under det utette taket, ble dekket av Tryg Forsikring gjennom utbetaling av kontantoppgjør. Egenandelen på kr 10 000 ble dekket av sameiet.

Innkrevinger til vedlikeholdskonto

Utbedringen av takterrassen er sameiets ansvar, arbeidet måtte finansieres, de månedlige fellesinntektene dekker ikke stort mer enn sameiets løpende kostnader og sameiet har ikke spart tilstrekkelig til større vedlikehold.

I august 2024 fattet styret enstemmig vedtak om å kreve inn kr 100 000 til vedlikeholdskontoen to ganger (totalt kr 200 000 pr.år). Den første innkrevningen hadde forfall 1. oktober 2024 og den andre forfalt 1. desember 2024.

Styrets vedtak er i tråd med vedtektenes § 5 -1 Vedlikeholdskonto og eierne fikk skriftlig informasjon om innkrevningen og vedtektenes bestemmelser. Uavhengig av vedtektenes bestemmelser er styret juridisk forpliktet til å sørge for forsvarlig drift og vedlikehold av bygningsmassen.

På budsjettmøtet i oktober fattet styret enstemmig vedtak om å kreve inn kr 150 000 til vedlikeholdskontoen med forfall 1. april 2025. Eierne fikk skriftlig informasjon om dette sammen med varselet om justering av felleskostnader i november 2024 og en påminnelse i mars 2025.

På styremøtet i mars vedtok styret å kreve inn kr 200 000 til vedlikeholdskontoen med forfall 1. september 2025. Dette er den siste ekstraordinære innkrevningen til denne kontoen styret kan vedta i 2025. Dersom det blir behov for ytterligere innkrevninger i 2025 vil styret legge frem forslaget for et ekstraordinært årsmøte.

Etter styrets vurdering er det behov for å heve felleskostnadene til et nivå som, i tillegg til å dekke sameiets løpende utgifter, også dekker forefallende og løpende vedlikehold. I tillegg bør sameiet opprette fast sparing til større vedlikehold - det er ikke en uforutsett kostnad at tak, fasade, vinduer, dører, ventilasjonsanlegg, heis, bakgård og trappeløp fra tid til annen påfører sameiet særdeles høye kostnader.

Ventilasjonsanlegget (HMS)

I den foregående styreperioden (2023-2024) startet Ingeniør Service AS, på oppdrag fra det daværende styret, en kontroll av sameiets felles ventilasjonsanlegg. I forlengelsen av dette ble det påbegynt arbeid med service og rengjøring av 21 av viftene. Basert på fakturaene (a-konto fakturering) fremsto det som at en del arbeid gjensto. Det foreligger dessverre ikke dekkende dokumentasjon som viser hva som ble utført i forrige periode. Høsten 2024 har styret startet arbeidet med å nøste opp i hva som gjenstår.

Det har blitt gjennomført befarng av 3 ulike firma. Et av firmaene anbefalte å bytte ut alle viftene uansett status. De to andre firmaene hadde en annen vurdering, og anbefalte styret først å gjennomføre en ny kontroll av både kjøkkenventilatorer og ventilasjonsmotorene på taket, for å få en fullstendig oversikt over status for anlegget i byggene. Det ble gjennomført flere befaringer og på styremøtet i mars vedtok styret å takke ja til et tilbud fra Ventertek AS knyttet til ventilasjonsanlegget. Ventertek AS skal blant annet



- Rense alle kanaler fra leiligheter og opp til vifte
- Rense kanaler fra vifte og ned mot leiligheten
- Rense rister
- Rengjøre ventiler
- Kartlegge elvifter/ventilator med motor
- Teste kjøkkenhette/styring
- Lokalisere vifte og merking med leilighetsnummer på vifte
- Utarbeide rapport knyttet til defekte vifter, vifter som trenger service og kjøkkenhetter med motor

Styret vil gi mer informasjon om dette arbeidet på vibbo når det nærmer seg. Ventertek må få tilgang til samtlige leiligheter for å gjennomføre jobben.

Utbedring av mindre avvik på felles el-anlegg (HMS)

I november 2023 utførte Elsjekk AS, på oppdrag fra styret (2023-2024) og i tråd med sameiets HMS-rutiner, en kontroll av sameiets felles el-anlegg. Kontrollen besto av elk kontroll og termografering og ble utført i henhold til NEK 405 - 4 Elk kontroll næring.

I rapporten ble det påpekt mindre avvik (TG1 og TG2). I august ble styret (2024-2025) enige om at sameiets vaktmesterfirma og deres samarbeidspartner skulle utbedre de påpekte avvikene. Avvikene ble utbedret og lukket høsten 2024.

Sikringsskap, markering og tilgang

Som mange nok vet, er sikringsboksene/strømmålerne våre i kjelleren/garasjen. Målerne til de som bor i Mandallsgt.2 og Mandallsgt.4, befinner seg i et rom i garasjekjelleren. Målerne til de som bor i Mandallsgt.6, befinner seg i et rom ved siden av heisen i kjelleretasjen.

Felles for alle er at de har vært umerket. Denne perioden har styret kontaktet samtlige eiere og bedt dem om å merke strømmåleren sin med seksjons-nummeret for sin leilighet. Det er veldig viktig at vi får en fullstendig oversikt over hvilken strømmåler som tilhører de ulike seksjonene. Dette har vært en skikkelig dugnad og når denne rapporten skrives er vi snart i mål. Takk for innsatsen!

Eiere som mangler nøkkel til rommet der strømmåleren deres er, kan kontakte styret og kopiere en nøkkel.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

På kontrollrunden i november 2024 ble det avdekket enkelte avvik knyttet til lagring i rømningsveier. Styret oppfordrer alle til å fjerne møbler og andre ting som står utenfor inngangsdørene til leilighetene, da dette kan medføre hindring av rømningsvei ved en eventuell brann.

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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 337 033 høyere enn budsjettet. Det ble brukt kr 170 000 mer på drift og vedlikehold enn budsjettet, i hovedsak knytter dette seg til utbedring av vannlekkasjen på den lille takterrassen.

Avviket på posten *Styrehonorar* skyldes at det ekstraordinære årsmøtet valgte en ekstern styreleder. Avviket på *Festeavgift* skyldes at det ble budsjettet for lavt for 2024, det samme gjelder *Forsikringer* samt posten *Konsulenthonorar* men sistnevnte er vanskelig å spå.



Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 minus kr 123 563. Dette er et sykdomstegn for økonomien til sameiet.

En årsak til at arbeidskapitalen var negativ er at sameiet skylder Drogset bygg AS kr 161 061, jf. note 17. Fakturaen betales over 4 avdrag i 2025. Uten denne fakturaen ville arbeidskapitalen vært på kr 37 498. Det er heller ikke tilstrekkelig. Ideelt sett bør arbeidskapitalen vår tilsvare 2-3 måneders husleie (en måneds husleie er kr 252 055 i 2025). Styret har fått en tydelig tilbakemelding fra revisor knyttet til dette punktet og på styremøtet 27. mars 2025 vedtok vi å øke felleskostnadene med 5 prosent fra og med 1. juli i 2025 samt å gjennomføre en ekstraordinær innkreving til vedlikeholdskontoen på kr 200 000 med forfall 1. september 2025. Styret har i tillegg foretatt en nødvendig prioritering av vedlikeholdsarbeidet for 2025 og vil ikke igangsette noe annet vedlikeholdsarbeid før arbeidet med ventilasjonsanlegget er ferdigstilt.

Likviditetsproblemene i sameiet vil ikke umiddelbart løses av at årsmøtet vedtar styrets forslag om å opprette et vedlikeholdsfond, men det vil bedre sameiets økonomi på sikt.

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 525 000 til løpende vedlikehold. En del av det budsjetterte beløpet er bundet opp i den ubetalte fakturaen vi fikk fra Drogseth bygg AS i 2024, pålydende kr 161 061 + 4 % forsinkelsesrente.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Vi antar at energikostnadene i sameiet vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i i fjor og har budsjettert noe lavere enn vi budsjetterte med på samme post i fjor.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i sameiet. Her er det budsjettert med 20 % økning.

Festeavgift

Styret har tatt høyde for en KPI-justering av festeavgiften vi betalte i 2024 og budsjettert med kr 800 000 for 2025.

Lån

Sameiet har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024, en 25 % økning av parkerings- og garasjeleie samt en ekstraordinær innkreving på kr 150 000 med forfall 1. april 2025.



På styremøtet 27. mars 2025 vedtok styret i tillegg å øke felleskostnadene med 5 prosent fra og med 1. juli i 2025 samt å gjennomføre en ekstraordinær innkreving til vedlikeholdskontoen på kr 200 000 med forfall 1. september 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MANDALLSGATE 2-6.

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 misligheter 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZWPP8-U3ECY-P513S-37AQE-F4Y18-JKDVA



**SAMEIET MANDALLSGATE 2-6
ORG.NR. 991 108 394, KUNDENR. 5942**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 747 880	2 554 644	2 806 538	3 231 087
Andre inntekter	3	253 766	113 502	300 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 001 646	2 668 146	3 106 538	3 381 087
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 163	-21 150	-14 100	-20 500
Styrehonorar	5	-194 430	-150 000	-150 000	-144 300
Revisjonshonorar	6	-8 939	-9 928	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-94 935	-90 283	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-67 081	-37 594	-20 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-668 585	-1 715 358	-498 000	-525 000
Forsikringer		-163 313	-127 495	-140 000	-168 000
Festeavgift		-764 433	-729 633	-670 000	-800 000
Kommunale avgifter	9	-312 059	-269 492	-314 000	-364 000
Energi/fyring	10	-466 024	-485 721	-520 000	-465 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 320	-102 181	-125 000	-130 000
Andre driftskostnader	11	-232 851	-224 131	-210 000	-258 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 102 133	-3 962 964	-2 765 100	-3 044 300
DRIFTSRESULTAT		-100 487	-1 294 818	341 438	336 787
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 978	11 154	0	0
Finanskostnader	13	-240 884	-197 564	-236 000	-238 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-231 906	-186 410	-236 000	-238 000
ÅRSRESULTAT		-332 393	-1 481 228	105 438	98 787
Overføringer:					
Udekket tap		-332 393	-1 481 228		



SAMEIET MANDALLSGATE 2-6
ORG.NR. 991 108 394, KUNDENR. 5942

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 040	56 993
Forskuddsbetalte kostnader		35 203	59 110
Andre kortsiktige fordringer		0	7 000
Driftskonto OBOS-banken		116 594	94 373
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 018	0
Sparekonto OBOS-banken		6 414	209 624
SUM OMLØPSMIDLER		175 270	427 100
SUM EIENDELER		175 270	427 100
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 293 606	-2 961 213
SUM EGENKAPITAL		-3 293 606	-2 961 213
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 170 043	3 201 571
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 170 043	3 201 571
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 623	74 369
Leverandørgjeld		64 919	2 343
Skyldige offentlige avgifter	16	7 097	0
Påløpte renter		1 308	20 786
Påløpte avdrag		0	2 571
Annen kortsiktig gjeld	17	166 885	86 673
SUM KORTSIKTIG GJELD		298 833	186 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		175 270	427 100
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Sameiet Mandallsgate 2-6

Marie Pernille Sivertsen

Tutu Torhild Jacobsen Kirya

Martin Gravklev

Marie Lundal Brun

Morten Aleksander Nyhagen

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader - Bolig	2 125 644
Seksjonert lokale - Næring	586 548
Garasje	27 888
Parkering	7 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 747 880

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetalinger for vedlikhold av balkonger	152 231
Kapitalinnkalling - vedlikeholdsprosjekt	100 000
Opprydding kundereskontro	35
Refusjon for arbeide av rydding terrasse	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	253 766

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 163
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 163

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 194 430.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 939.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-24 094
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 287
Andre konsulenthonorarer - Ekstern styreleder	-21 700
SUM KONSULENTHONORAR	-67 081

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-509 265
Drift/vedlikehold VVS	-15 434
Drift/vedlikehold elektro	-92 067
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 355
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 188
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 433
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 729
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-115
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-668 585

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-182 409
Renovasjonsavgift	-129 650
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-312 059

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-50 680
Fjernvarme	-415 344
SUM ENERGI / FYRING	-466 024

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 214
Annet driftsmateriale	-500
Lyspærer og sikringer	-5 404
Vaktmestertjenester	-99 124
Renhold ved firmaer	-106 608
Andre fremmede tjenester	-900
Kontor- og datarekvisita	-500
Andre kontorkostnader	-2 167
Porto	-110
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 897
Øreavrundning	-3
Velferdskostnader	-925
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-232 851

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	7 501
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 477
SUM FINANSINNTEKTER	8 978

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-240 858
Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	-240 884

NOTE: 14**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.

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	pr.01.01.24	Resultat i år	pr. 31.12.24
Andel Bolig - underskudd	- 1 105 743	-97 627	-1 203 370
Andel Næring -underskudd	- 396 745	-213 468	-610 213
Andel Gara - underskudd	21 261	-21 299	-37
Ikke fordelt egenkapital til og med 2022	- 1 479 985		-1 479 985
SUM EGENKAPITAL	- 2 961 213	-332 393	-3 293 606

Det er en internfordeling grunnet avdelingsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-3 226 903

Nedbetalt tidligere

25 337

Nedbetalt i år

31 523

-3 170 043**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 170 043****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-5 018

Skyldig arbeidsgiveravgift

-2 079

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-7 097**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad - Strøm des.2024

-5 824

Drogseth Bygg AS - faktura nummer 31710

-161 061

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-166 885



Resultatanalyse 2024 Sameiet Mandallsgate 2-6

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 747 880	2 806 538	58 658	2 %
Andre inntekter	253 766	300 000	46 234	15 %
Sum driftsinntekter	3 001 646	3 106 538	104 892	3 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-23 163	-14 100	9 063	-64 %
Styrehonorar	-194 430	-150 000	44 430	-30 %
Revisjonshonorar	-8 939	-9 000	-61	1 %
Forretningsførerhonorar	-94 935	-95 000	-65	0 %
Konsulenthonorar	-67 081	-20 000	47 081	-235 %
Drift og vedlikehold	-668 585	-498 000	170 585	-34 %
Forsikringer	-163 313	-140 000	23 313	-17 %
Festeavgift	-764 433	-670 000	94 433	-14 %
Kommunale avgifter	-312 059	-314 000	-1 941	1 %
Energi/fyring	-466 024	-520 000	-53 976	10 %
TV-anlegg/bredbånd	-106 320	-125 000	-18 680	15 %
Andre driftskostnader	-232 851	-210 000	22 851	-11 %
Sum driftskostnader	-3 102 133	-2 765 100	337 033	-12 %
Driftsresultat	-100 487	341 438	441 925	129 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	8 978	0	-8 978	100 %
Finanskostnader	-240 884	-236 000	4 884	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	-231 906	-236 000	-4 094	2 %
Årsresultat	-332 393	105 438	437 831	415 %



OM GJENVALGET AV EN EKSTERN STYRELEDER Sameiet Mandallsgt. 2-6 (2025-2027)

Styret i boligselskapet ditt har inngått skriftlig avtale med Ekstern styreleder AS for å innstille sittende styreleder Pernille Sivertsen som ekstern styreleder for en oppdragsperiode på 2 år; 19. mai 2025 - 19. mai 2027. Sivertsen deltok ikke på styrets behandling av denne saken. Oppdraget forutsetter at kandidaten velges av årsmøtet.

Ved å velge kandidaten godkjennes *både* det avtalte oppdraget og det avtalte honoraret som er omtalt under. Hvis styret ikke tok høyde for at dere skulle velge en ekstern styreleder da de utarbeidet årets driftsbudsjett i høst, vil det medføre et avvik fra budsjett på posten for styrehonoraret i inneværende regnskapsår.

Det honorerte oppdraget som ekstern styreleder

Styrelederen skal, i samarbeid med resten av styret, lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet for eiernes beste. Det honorerte oppdraget inkluderer følgende per år:

- 8 ordinære styremøter med en varighet på inntil 2 timer samt forberedelse, innkalling, møteledelse og referat til elektronisk signering
- Fortløpende elektronisk fakturabehandling sammen med et annet styremedlem
- Oppfølging av skriftlige henvendelser til boligselskapets felles e-postadresse (herunder meldinger på vibbo) i samarbeid med resten av styret
- Særskilt ansvar for styrets oppfølging av boligselskapets vedlikeholdsbehov
- Særskilt ansvar for styrets oppfølging av boligselskapets digitale HMS-rutiner
- Foreslå justeringer og prioriteringer i forbindelse med driftsbudsjetteringen, herunder også justering av felleskostnader ved behov
- Førsteutkast til styrets arbeid
- Forslag til styrets innstilling til innsendte forslag til årsmøtet
- Dialog med revisor og forretningsfører
- 1 ordinært årsmøte med en varighet på inntil 3 timer

Styremøter avholdes digitalt eller i egnede lokaler i boligselskapet.

Styrelederen benytter eget datautstyr og boligselskapets digitale arbeidsverktøy i forbindelse med oppdraget. Dokumenterte utlegg som styreleder har i kraft av sitt verv refunderes fortløpende i tråd med forretningsførers rutiner.



Honorar for oppdraget som ekstern styreleder

Oppdraget omtalt i §1 og §2 honoreres med kr 8 500 per måned i oppdragsperiodens første 12 mnd (juni 2025 - mai 2026) og kr 8 850 per måned i oppdragsperiodens siste 12 mnd (juni 2026 - mai 2027). Det trekkes skatt av og betales arbeidsgiveravgift for honoraret, men kandidaten blir ikke ansatt og opparbeider seg verken feriepenger, pensjonsrettigheter, retten til sykepenger eller liknende.

Konsulentbistand

Avhengig av boligselskapets behov og etter avtale med styret kan kandidaten eller andre i Ekstern styreleder AS bidra til ytterligere oppgaver i boligselskapet. Konsulentbistand faktureres etter medgått tid i henhold til Ekstern styreleder AS' gjeldende satser, per dags dato kr 600 per påbegynte halvtime (eks mva) i alminnelig kontortid for boligselskap som har valgt en ekstern styreleder.

Om kandidaten

Sivertsen har vært styreleder i Mandallsgate 2-6 siden det ekstraordinære årsmøtet som fant sted i juni 2024.

Spørsmål til kandidaten?

Som sittende styreleder deltar Sivertsen selvsagt på årsmøtet. Har du spørsmål? Kom på årsmøtet og still dem der, så vil Sivertsen svare etter beste evne.

Om Ekstern styreleder AS

Ekstern styreleder AS er et lite og hyggelig konsulentfirma som tilbyr konsulentbistand og eksterne kandidater til styreleder verv i boligselskap. Å velge en ekstern kandidat inn i styret bør ikke gå på bekostning av å kunne velge en kandidat som er opptatt av at boligselskapet skal være ryddig, forutsigbart drevet og ha et godt bomiljø.

Om å ha en ekstern styreleder i boligselskapet

En ekstern styreleder har et klart definert oppdrag. Det kan innebære en overgang for styrets medlemmer og eierne i boligselskap som er vant til å ha en styreleder som er tilgjengelig til enhver tid og som bruker ubegrenset tid på styrearbeidet. Boligselskap kan også oppleve at styret arbeider mer planmessig og strukturert og at vedlikehold, økonomi og HMS blir høyt prioritert.

Også med en ekstern styreleder skal alle henvendelser som angår boligselskapet rettes til styret, enten på vibbo eller på e-post mandallsgt2@styrommet.no



Ekstern styreleder AS | Det beste valget for boligselskapet
post@eksternstyreleder.no | www.eksternstyreleder.no | 929 712 102 MVA



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

Selskapsnummer: 5942 Selskapsnavn: SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

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.