



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 838 656  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3  
A-D  
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: 09.04.2025

### 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, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 932838656

---

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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		874 436	
<b>Sum inntekter</b>		<b>874 436</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 741 986	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 741 986</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-867 550</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 203	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 203</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		78 031	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78 031</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-76 828</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-944 377</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-944 377</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-944 377</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-944 377	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-944 377</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		11 087	
Andre fordringer		138 707	
Sum fordringer		149 794	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		66 916	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		66 916	
Sum omløpsmidler		216 710	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>216 710</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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>			
Udekket tap		944 377	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-944 377</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-944 377</b>	<b>0</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		1 104 182	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 104 182</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 104 182</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		446	
Leverandørgjeld		29 462	
Annen kortsiktig gjeld		26 997	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>56 905</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 161 087</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>216 710</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 389532

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 838 656  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3  
A-D  
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: 09.04.2025

#### 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, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 932 838 656  
EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3  
A-D

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		874 436	
<b>Sum inntekter</b>		<b>874 436</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 741 986	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 741 986</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-867 550</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 203	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 203</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		78 031	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78 031</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-76 828</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-944 377</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-944 377</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-944 377</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-944 377	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-944 377</b>	



Organisasjonsnr: 932 838 656  
EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3  
A-D

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<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		11 087	
Andre fordringer		138 707	
Sum fordringer		149 794	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		66 916	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		66 916	
Sum omløpsmidler		216 710	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>216 710</b>	<b>0</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>			
Udekket tap		944 377	



Sum opptjent egenkapital	-944 377	
Sum egenkapital	-944 377	0
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 104 182	
Sum annen langsiktig gjeld	1 104 182	0
Sum langsiktig gjeld	1 104 182	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	446	
Leverandørgjeld	29 462	
Annen kortsiktig gjeld	26 997	
Sum kortsiktig gjeld	56 905	0
Sum gjeld	1 161 087	0
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>216 710</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 932 838 656  
EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3  
A-D

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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 274

EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D



## Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D

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:

9. april 2025 kl. 17:30, Bakgården Torshovgata 3A-D, ved dårlig vær flyttes møtet inn i portrommet.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Plantekasser i bakgård
8. Stikkontakter i bod
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D



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

Styreleder Christoph von Mach foreslås som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. 0274 Torshovgata 3 A-D Eierseksjons.pdf
- 2. Årsregnskap 2024 010425.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 45000



Sak 7

## Plantekasser i bakgård

Forslag fremmet av:

Erling Wisløff

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme en sak for årsmøte:

Styre gis mandat til å utrede muligheten og kostnadene for etablering av

plantekasser for dyrking av grønnsaker i sameiets bakgård.

Forslag til vedtak

Styre gis mandat til å utrede muligheten og kostnadene for etablering av plantekasser for dyrking av grønnsaker i sameiets bakgård.

Sak 8

## Stikkontakter i bod

Forslag fremmet av:

Erling Wisløff

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg lurte på om vi kan diskutere på årsmøte om det er noen andre i sameiet som kunne tenke seg å få stikkontakter installert i bodene for å ha f.eks. fryserer eller andre ting stående der nede?

Forslag til vedtak

Styre gis mandat til å utrede muligheten og kostnadene for etablering av stikkontakter i bodene.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 1
- Varamedlem 2





## Styrets årsrapport

*Overtakelse av sameie fra tidligere eier Stegg Eiendom*

*Stegg Eiendom solgte sin siste seksjon høst 2024 (butiklokaler med malingsforetning) og har ikke lenger andeler i sameie*

*Oppfølging av flere juridiske forhold mellom sameie og Stegg Eiendom*

*Etablering av sameiets styre uten Stegg Eiendom*

*Etablering av egne driftsrutiner (ansvarsfordeling i styre, husordensregler, tilgang til systemnøkler, oppfølging av samarbeidspartnere, introduksjon av portalen "styrommet" og "vibbo", etablering av kommunikasjonskanaler mellom beboere og styre, håndtering av e-postkorrespondanse, håndtering av inngående fakturaer, henting av avfall m.fl., dugnad)*

*Etablering av nødvendige driftsavtaler på vegne av sameie som manglet (revisor, renhold, vaktmestertjenester, fjerning av rasfare, serviceavtale branntavle/brannvarslingsanlegg, serviceavtale hovedfordeler, varsling 110-sentrale m.fl.)*

*Kartlegging av oversikt over beboere*

*Håndtering av feilmeldinger i brannvarslingsanlegg samt flere unødvendige utrykninger fra BRE*

*Håndtering av søppel og avfall som har blitt plassert i fellesarealer, dør-til-dør kampanje om avfallshåndtering i regi av styre*

*Håndtering av skader på puss og murverk i gesims i fasaden mot bakgården og Torshovgata 1*

*Pågående dialog med nabosameie om nødvendige arbeider i felles brannvegg mellom gårdene som utføres våren/sommer 2025*

*Reforhandling av eksisterende avtaler (reduksjon forsikringspremie for bygningsforsikringen, reduksjon gebyr for renovasjon)*

*Ajourføring av likviditetsbudsjett for 2025 med nye og reforhandlede avtaler*

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir 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.</li></ul>

**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

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."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-19 15:12:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JFUUO-04INL-YWAIV-EBLAC-8BVG3-71UE4

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

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

Vedlegg 1

### 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 A-D Eierseksjons.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVBATA 3 A-D  
ORG.NR. 932 838 656, KUNDENR. 274

RESULTATREGNSKAP  
FRA STIFTELSESDATO 05.11.2021 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>			
Innkrevde felleskostnader	2	609 218	915 000
Andre inntekter	3	265 218	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>874 436</b>	<b>915 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
Personalkostnader		0	-6 345
Styrehonorar		0	-45 000
Revisjonshonorar		0	-6 000
Forretningsførerhonorar		-59 850	-84 000
Konsulenthonorar	4	-11 659	0
Drift og vedlikehold	5	-1 319 621	-96 000
Forsikringer		-186 940	-126 000
Kommunale avgifter	6	-115 906	-187 556
Energi/fyring		-16 525	-72 000
Andre driftskostnader	7	-31 484	-199 270
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 741 986</b>	<b>-822 171</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-867 550</b>	<b>92 829</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>			
Finansinntekter	8	1 203	0
Finanskostnader	9	-78 031	-81 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-76 828</b>	<b>-81 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-944 377</b>	<b>11 829</b>
Overføringer:			
Udekket tap		-944 377	



**EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D**  
**ORG.NR. 932 838 656, KUNDENR. 274**

**BALANSE**

	Note	2024
<b>EIENDELER</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 087
Forskuddsbetalte kostnader		94 147
Andre kortsiktige fordringer	10	44 560
Driftskonto OBOS-banken		66 916
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>216 710</b>
<hr/>		
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>216 710</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Udekket tap	11	-944 377
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-944 377</b>
<hr/>		
<b>GJELD</b>		
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>		
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 104 182
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 104 182</b>
<hr/>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 997
Leverandørgjeld		29 462
Påløpte renter		447
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>56 905</b>
<hr/>		
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>216 710</b>
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 06.03.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Torshovgata 3 A-D

Christoph von Mach/s/

Christine Gulbrandsen/s/

Fredrik B. Gulbrandsen/s/

**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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	450 700
Lånekostnader	93 676
Felleskost næring	64 842
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>609 218</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Startkapital	124 600
Innbetaling balkongprosjekt snr 11	140 618
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>265 218</b>

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Ifokus AS	-11 659
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 659</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Balkongprosjekt	-1 215 558
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 215 558</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-7 763
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-629
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 672
Kostnader dugnader	-2 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 319 621</b>

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 199
Vann- og avløpsavgift	-47 104
Renovasjonsavgift	-63 604
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-115 906</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-28 972
Andre fremmede tjenester	-132
Andre kontorkostnader	-239
Bank- og kortgebyr	-2 142
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-31 484</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd	1 203
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 203</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-77 613
Renter på leverandørgjeld	-418
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-78 031</b>

**NOTE: 10****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer, Oslo kommune	44 560
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>44 560</b>

**NOTE: 11**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Dnb Bank ASA**

Flytende rente, balkonglån, betjenes av snr 5,9,10,15,16,17,21 og 22

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024

1 265 558

Nedbetalt i år

-161 376

-1 104 182

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 104 182**



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 274 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOYGATA 3 A-D

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.