



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 698  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 25  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
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: 08.04.2025

### 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, 11.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971271698

---

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		2 635 832	2 646 767
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 635 832</b>	<b>2 646 767</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		87 857	87 857
Annen driftskostnad		1 877 439	1 341 083
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 965 296</b>	<b>1 428 940</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>670 536</b>	<b>1 217 827</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		35 481	32 300
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 481</b>	<b>32 300</b>
Annen finanskostnad		305 344	331 120
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>305 344</b>	<b>331 120</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-269 863</b>	<b>-298 820</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>400 673</b>	<b>919 007</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>400 673</b>	<b>919 007</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>400 673</b>	<b>919 007</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		400 673	919 007
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>400 673</b>	<b>919 007</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 020 294	2 020 294
Sum varige driftsmidler		2 020 294	2 020 294
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 020 294	2 020 294
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 020	21 997
Andre fordringer		98 334	184 679
Sum fordringer		100 354	206 676
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		264 528	753 240
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 528	753 240
Sum omløpsmidler		364 882	959 915
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 385 176</b>	<b>2 980 209</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		1 713 764	2 114 437
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 713 764</b>	<b>-2 114 437</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 713 764</b>	<b>-2 114 437</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 972 551	4 796 461
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 972 551</b>	<b>4 796 461</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 972 551</b>	<b>4 796 461</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 573	68 407
Leverandørgjeld		97 299	193 464
Annen kortsiktig gjeld		27 517	36 314
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 389</b>	<b>298 185</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 098 940</b>	<b>5 094 646</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 385 176</b>	<b>2 980 209</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 382563

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 698  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 25  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
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: 08.04.2025

#### 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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 971 271 698  
SAMEIET BYGDØY ALLE 25

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 635 832	2 646 767
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 635 832</b>	<b>2 646 767</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		87 857	87 857
Annen driftskostnad		1 877 439	1 341 083
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 965 296</b>	<b>1 428 940</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>670 536</b>	<b>1 217 827</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		35 481	32 300
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 481</b>	<b>32 300</b>
Annen finanskostnad		305 344	331 120
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>305 344</b>	<b>331 120</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-269 863</b>	<b>-298 820</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>400 673</b>	<b>919 007</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>400 673</b>	<b>919 007</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>400 673</b>	<b>919 007</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		400 673	919 007
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>400 673</b>	<b>919 007</b>



Organisasjonsnr: 971 271 698  
SAMEIET BYGDØY ALLE 25

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 020 294	2 020 294
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 020 294	2 020 294
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 020	21 997
Andre fordringer		98 334	184 679
Sum fordringer		100 354	206 676
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 528	753 240
Sum omløpsmidler		364 882	959 915
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 385 176</b>	<b>2 980 209</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	1 713 764	2 114 437
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 713 764</b>	<b>-2 114 437</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 713 764</b>	<b>-2 114 437</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 972 551	4 796 461
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 972 551</b>	<b>4 796 461</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 972 551</b>	<b>4 796 461</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 573	68 407
Leverandørgjeld	97 299	193 464
Annen kortsiktig gjeld	27 517	36 314
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>126 389</b>	<b>298 185</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 098 940</b>	<b>5 094 646</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 385 176</b>	<b>2 980 209</b>



Organisasjonsnr: 971 271 698  
SAMEIET BYGDØY ALLE 25

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. 7143  
SAMEIET BYGDØY ALLE 25



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØY ALLE 25

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 08:00 og lukker 11. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7143>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BYGDØY ALLE 25



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  
Erik Anker er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Marcus Andre Green og Alexander Brage Hansen er valgt.

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

3 av 17



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 400 673 overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 7143 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7143 Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 77 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 77 000.

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

- Siv Sletten
- Zakarias Wangen Hosseini

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

- Paul Christian Glasenapp



## Styrets årsrapport

### ÅRSRAPPORT FOR 2024

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder

Erik Anker

Styremedlemmer

Siv Sletten

Per Koren Solvang

Varamedlem

Anne-Marthe Aslaksrud

Hege Sæthe

#### Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post [styretba25@gmail.com](mailto:styretba25@gmail.com). Se Sameiet Bygdøy Alle 25 sin hjemmeside på <https://vibbo.no/bygdoy-alle-25> for ytterligere informasjon.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Sameiet Bygdøy Alle 25

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Bygdøy Alle 25 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971271698, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 211/33

Sameiet Bygdøy Alle 25 har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 6 styremøter i 2024. Seksjonseiere kan følge styrets arbeid på Vibbo.no under tema «Styrets arbeid»

Det ble installert opplegg for individuell måling av varme fra radiatorer i tråd med årsmøtevedtak.

Vedlikeholdsarbeider av betydning i 2024:

- Utbedringer av avvik etter heiskontrollen
- Utbedringer av lekkasjeskader – 2 separate lekkasjeskader i skråtak, 1 i kjeller under A-oppgangen, samt 1 fra terrasse i Lambrechts' gate.

Det har vært gjennomført to eierskifter i 2024.

Det ble avholdt dugnad i sameiet 6.mai 2024, men med svært begrenset oppmøte fra seksjonseiere og beboere.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret vurderer sameiets økonomiske stilling som solid. Sameiet har gjennomført mange store vedlikeholdsprosjekt og oppgraderinger i løpet av de siste 15 år. Dette har delvis vært finansiert ved låneopptak og delvis ved ekstraordinære innskudd fra seksjonseierne. Sameiet nyter godt av at det eier to av seksjonene i gården som leies ut. Leieinntektene bidrar til å holde felleskostnadene nede. Den reelle verdien av leilighetene fremkommer ikke i sameiets balanseoppstilling, men synliggjøres på den enkelte seksjonseiers likningsutskrift fra forretningsfører som en netto formue.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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.

## Vesentlige avvik

Driftskostnader er 516.796 høyere enn budsjettet og overskridelsene skyldes i hovedsak 3 forhold:

- 1) utbedringer på sameiets heiser etter pålegg fra heiskontrollen
- 2) utbedringer etter 4 lekkasjeskader i gården. (2 i skråtak, 1 i kjeller og 1 fra takterrasse)
- 3) Installasjonskostnad for individuell måling av radiatorvarme er ennå ikke fakturert seksjonseiere i tråd med vedtak i årsmøtet.



**SAMEIET BYGDØY ALLE 25**  
**ORG.NR. 971 271 698, KUNDENR. 7143**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 078 457	2 137 721	2 138 000	2 138 120
Andre inntekter	3	46	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 078 503</b>	<b>2 137 721</b>	<b>2 138 000</b>	<b>2 138 120</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 857	-10 857	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-77 000	-77 000	-77 000	-77 000
Revisjonshonorar	6	-9 684	-9 310	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-102 813	-97 775	-104 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-4 326	-5 662	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-769 106	-274 577	-290 000	-295 000
Forsikringer		-277 688	-279 326	-287 000	-344 000
Kommunale avgifter	9	-351 355	-311 351	-345 000	-413 500
Energi/fyring	10	-31 804	-36 622	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 448	-155 855	-95 000	-99 000
Andre driftskostnader	11	-194 216	-170 606	-170 500	-173 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 965 296</b>	<b>-1 428 940</b>	<b>-1 448 500</b>	<b>-1 590 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>113 207</b>	<b>708 781</b>	<b>689 500</b>	<b>547 620</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		557 329	509 046	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>670 536</b>	<b>1 217 827</b>	<b>689 500</b>	<b>547 620</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	35 481	32 300	25 000	25 000
Finanskostnader	13	-305 344	-331 120	-332 000	-279 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-269 863</b>	<b>-298 820</b>	<b>-307 000</b>	<b>-254 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>400 673</b>	<b>919 007</b>	<b>382 500</b>	<b>293 620</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	919 007		
Til annen egenkapital		400 673	0		



**SAMEIET BYGDØY ALLE 25**  
**ORG.NR. 971 271 698, KUNDENR. 7143**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	14	2 020 294	2 020 294
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 020 294</b>	<b>2 020 294</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 020	21 997
Forskuddsbetalte renter		11 120	63 205
Forskuddsbetalte kostnader		87 214	121 473
Driftskonto OBOS-banken		111 351	605 405
Sparekonto OBOS-banken		153 177	147 834
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>364 882</b>	<b>959 915</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 385 176</b>	<b>2 980 209</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	15, 16	-1 713 764	-2 114 437
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 713 764</b>	<b>-2 114 437</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 972 551	4 796 461
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 972 551</b>	<b>4 796 461</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Energiavregning	18	27 517	36 314
Leverandørgjeld		97 299	193 464
Påløpte renter		1 573	44 079
Påløpte avdrag		0	24 328
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>126 389</b>	<b>298 185</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 385 176</b>	<b>2 980 209</b>
Pantstillelse		6 030 000	6 030 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 05.03.2025			
Styret i Sameiet Bygdøy Alle 25			
Erik Anker/s/	Per Koren Solvang/s/	Siv R. Størseth Sletten/s/	

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

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

Felleskostnader	1 130 124
Lånekostnad I (Adm-avtale)	552 812
Leie	378 000
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	17 521
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 078 457</b>

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

Opprydding kundereskontro	46
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>46</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-10 857
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 857</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 77 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 684.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 326
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 326</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-426 109
Drift/vedlikehold VVS	-46 625
Drift/vedlikehold elektro	-130 448
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 559
Drift/vedlikehold heisanlegg	-159 061
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 175
Kostnader dugnader	-1 129
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-769 106</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-217 865
Feieavgift	-4 896
Renovasjonsavgift	-128 594
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-351 355</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-33 884
Fjernvarme	2 080
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-31 804</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 945
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 250
Annet driftsmateriale	-11 043
Vaktmestertjenester	-38 711
Vakthold	-3 240
Renhold ved firmaer	-68 909
Snørydding	-10 311
Andre fremmede tjenester	-11 145
Trykksaker	-1 167
Porto	-650
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 716
Øreavrunding	1
Tap på fordringer,	-13 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-194 216</b>

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

Renter bank	8 235
Andre renteinntekter	27 246
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>35 481</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

	-305 315
Renter på leverandørgjeld	-29
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-305 344</b>

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

Leiligheter	2 020 294
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>2 020 294</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-3 790 930
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 519 837
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	557 329
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-1 713 764</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 16****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 verdøkninger 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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2021	-7 250 000
nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	933 702
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	266 581
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	1 519 837
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	557 329
	-3 972 551
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 972 551</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-138 972
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-138 972</b>

**KOSTNADER**

Vedlikehold	2 910
Fjernvarme	140 341
Strøm	6 841
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>150 092</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>11 120</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.



## Resultatanalyse 2024 Sameiet Bygdøy Alle 25

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	2 078 457	2 138 000	59 543	3 %
Andre inntekter	46	0	-46	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 078 503</b>	<b>2 138 000</b>	<b>59 497</b>	<b>3 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-10 857	-11 000	-143	1 %
Styrehonorar	-77 000	-77 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 684	-9 000	684	-8 %
Forretningsførerhonorar	-102 813	-104 000	-1 187	1 %
Konsulenthonorar	-4 326	-10 000	-5 674	57 %
Drift og vedlikehold	-769 106	-290 000	479 106	-165 %
Forsikringer	-277 688	-287 000	-9 312	3 %
Kommunale avgifter	-351 355	-345 000	6 355	-2 %
Energi/fyring	-31 804	-50 000	-18 196	36 %
TV-anlegg/bredbånd	-136 448	-95 000	41 448	-44 %
Andre driftskostnader	-194 216	-170 500	23 716	-14 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 965 296</b>	<b>-1 448 500</b>	<b>516 796</b>	<b>-36 %</b>
<b>Driftsresultat før in/adm.avt</b>	<b>113 207</b>	<b>689 500</b>	<b>576 293</b>	<b>84 %</b>
Innbetalt andel fellesgjeld	557 329	0	-557 329	100 %
<b>Driftsresultat</b>	<b>670 536</b>	<b>689 500</b>	<b>18 964</b>	<b>3 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	35 481	25 000	-10 481	-42 %
Finanskostnader	-305 344	-332 000	-26 656	8 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-269 863</b>	<b>-307 000</b>	<b>-37 137</b>	<b>12 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>400 673</b>	<b>382 500</b>	<b>-18 173</b>	<b>-5 %</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØY ALLE 25.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.25

Selskapsnummer: 7143 Selskapsnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 25

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Erik Anker er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Marcus Andre Green og Alexander Brage Hansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 400 673 overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 77 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Siv Sletten

Zakarias Wangen Hosseini

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Paul Christian Glasenapp



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.