



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 428 485
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9
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: 06.06.2025

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, 15.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 993428485

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		2 766 596	2 764 459
Sum inntekter		2 766 596	2 764 459
Kostnader			
Lønnskostnad		188 265	188 265
Annen driftskostnad		3 055 721	2 510 555
Sum kostnader		3 243 986	2 698 820
Driftsresultat		-477 390	65 639
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 487	4 109
Sum finansinntekter		2 487	4 109
Annen finanskostnad		6 828	5 961
Sum finanskostnader		6 828	5 961
Netto finans		-4 340	-1 851
Resultat før skattekostnad		-481 730	63 788
Årsresultat		-481 730	63 788
Totalresultat		-481 730	63 788
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-481 730	63 788
Sum overføringer og disponeringer		-481 730	63 788



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		7 803	6 202
Andre fordringer		113 326	103 506
Sum fordringer		121 129	109 708
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		861	325 355
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		861	325 355
Sum omløpsmidler		121 990	435 063
SUM EIENDELER		121 990	435 063

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			
Annen egenkapital			126 775
Udekket tap		354 956	
Sum opptjent egenkapital		-354 956	126 775
Sum egenkapital		-354 956	126 775
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		179 129	
Leverandørgjeld		259 654	259 292
Annen kortsiktig gjeld		38 163	48 996
Sum kortsiktig gjeld		476 945	308 288
Sum gjeld		476 945	308 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 990	435 063



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 556233

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 428 485
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9
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: 06.06.2025

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, 14.07.2025



Organisasjonsnr: 993 428 485
SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 766 596	2 764 459
Sum inntekter		2 766 596	2 764 459
Kostnader			
Lønnskostnad		188 265	188 265
Annen driftskostnad		3 055 721	2 510 555
Sum kostnader		3 243 986	2 698 820
Driftsresultat		-477 390	65 639
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 487	4 109
Sum finansinntekter		2 487	4 109
Annen finanskostnad		6 828	5 961
Sum finanskostnader		6 828	5 961
Netto finans		-4 340	-1 851
Resultat før skattekostnad		-481 730	63 788
Årsresultat		-481 730	63 788
Totalresultat		-481 730	63 788
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-481 730	63 788
Sum overføringer og disponeringer		-481 730	63 788



Organisasjonsnr: 993 428 485
SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

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 7 803 6 202
Andre fordringer 113 326 103 506
Sum fordringer 121 129 109 708

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 861 325 355
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 861 325 355

Sum omløpsmidler 121 990 435 063

SUM EIENDELER 121 990 435 063

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 126 775
Udekket tap 354 956



Sum opptjent egenkapital	-354 956	126 775
Sum egenkapital	-354 956	126 775
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	179 129	
Leverandørgjeld	259 654	259 292
Annen kortsiktig gjeld	38 163	48 996
Sum kortsiktig gjeld	476 945	308 288
Sum gjeld	476 945	308 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	121 990	435 063



Organisasjonsnr: 993 428 485
SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

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. 7350
SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9



Velkommen til årsmøte i SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

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 3. juni kl. 18:00 og lukker 6. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7350>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag: Hvordan informere om endring i felleskostnader
7. Valg av styre i sameiet

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår styrets leder, Eva Marie Bulai, som møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår Arnold Paul Nilsen og Sindre Ramok-Sollien til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arnold Paul Nilsen og Sindre Ramok-Sollien er valgt til å signere protokollen.

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
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret settes samlet til kr 165 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Forslag: Hvordan informere om endring i felleskostnader

Forslag fremmet av:
Mohammed Benfaddoul

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret har fått inn følgende forslag til sak på årsmøtet:



Saksinformasjon: De som er ansvarlige for den økonomiske økningen i felleskostnadene må fremover sende utdypende forklaring på økningen og utregningen. Dette er fordi det tidligere bare har stått nytt beløp, uten noen form for forklaring bak utregningen. Det har tidligere vært feil beløp på økningen, altså at prosentøkningen ikke samsvarer med beløpet i kroner. Jeg ønsker derfor at det fremover fremlegges utregning på økningen, med forklaring.

Forslag til vedtak: Jeg ønsker derfor at det fremover fremlegges utregning på økningen, med forklaring.

Styrets innstilling: Forslaget tas ikke til følge

Styrets innstilling

Styret kjenner til at det har vært feil i utregning i forbindelse med utregning av nye felleskostnader. Dette skyldes imidlertid kommunikasjonsproblemer mellom OBOS og styret. Styret tror derfor ikke det er hensiktsmessig å pålegge OBOS å legge ved regnestykket, siden utfordringene ikke ligger der.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag: Hvordan informere om endring i felleskostnader
- Mot Forslag: Hvordan informere om endring i felleskostnader

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Jeg ønsker derfor at det fremover fremlegges utregning på økningen, med forklaring.

2. Styret kjenner til at det har vært feil i utregning i forbindelse med utregning av nye felleskostnader. Dette skyldes imidlertid kommunikasjonsproblemer mellom OBOS og styret. Styret tror derfor ikke det er hensiktsmessig å pålegge OBOS å legge ved regnestykket, siden utfordringene ikke ligger der.

Sak 7

Valg av styre i sameiet

Styret i sameiet har siden ekstraordinært årsmøte 2024 bestått av

Eva Marie Bulai - styreleder
Anita Vikan Mathisen - styremedlem
Stian Pettersen - styremedlem
Pål Espen Bentsdal - styremedlem
Torbjørn Urkjell - styremedlem
Kato Adolphen - varamedlem

Styret har oppnevnt Haakon Lunov og Anders Steen-Nilsen til valgkomité. Det er opplyst til alle andelseiere at forslag til styret må sendes til valgkomiteen og det er også gjort henvendelser til flere det er tenkt at kunne påta deg verv i sameiet. Ett forslag til nytt styremedlem er kommet inn like før innkallingen til årsmøtet sendes ut. Fire av medlemmene og ett varamedlem i sittende styre har sagt seg villige til å fortsette. Stian Pettersen ønsker ikke å fortsette i styret.

Vedtektene til sameiet sier styret skal bestå av tre til fem medlemmer og inntil to varamedlemmer. Vedtektene signaliserer også ønske om at halve styret er på valg hvert år mens alle styremedlemmene er på valg i 2025.

Innstilling



Valgkomiteen innstiller på at alle sittende styremedlemmer som er villige til gjenvalg velges på nytt og at ett nytt styremedlem velges. Det nye styremedlemmet er Sergey Andreevic Zamlelov, han vil tilføre styret økonomisk kompetanse og har bakgrunn som revisor. Det blir da fem styremedlemmer og ett varamedlem i styret, noe som er innenfor vedtektene.

Forslag fra valgkomiteen til valg på årsmøtet i 2025:

Eva Marie Bulai - styreleder - velges for 2 år

Sergey Andreevic Zamlelov – velges for 2 år

Torbjørn Urffjell – styremedlem - velges for 2 år

Anita Vikan Mathisen – styremedlem - velges for 1 år

Pål Espen Bentsdal - styremedlem – velges for 1 år

Kato Adolfsen – varamedlem – velges for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eva Marie Bulai 1

Eva Marie Bulai har vært styreleder siden 2024 og foreslås gjenvalgt for to år.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sergey Andreevic Zamlelov

Foreslås som nytt styremedlem. Han har kompetanse innen økonomi som styret vil ha god bruk for.

- Torbjørn Urffjell

Foreslås gjenvalgt for to år.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Anita Vikan Mathisen

Foreslås gjenvalgt for ett år.

- Pål Espen Bentsdal

Foreslås gjenvalgt for ett år.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kato Adolfsen

Foreslås gjenvalgt. Varamedlemmer skal velges for ett år.



Styrets årsrapport

Januar-august 2024 besto styret av:

Anita Vikan Mathisen, styreleder

Torbjørn Urffjell, styremedlem

Stian Pettersen, styremedlem

Eva Marie Bulai, styremedlem

Pål Espen Bentsdal, vara

August-desember 2024 besto styret av:

Eva Marie Bulai, styreleder

Torbjørn Urffjell, styremedlem

Anita Vikan Mathisen, styremedlem

Stian Pettersen, styremedlem

Pål Espen Bentsdal, styremedlem

Kato Adolfsen, vara

Styret ble altså utvidet med én person høsten 2024.

Styrets arbeid

Fra høsten 2024 har styret hatt ordinært styremøte én gang i måneden, bortsett fra i november da vi i tillegg hadde budsjettmøte.

En av de større sakene i 2024 har vært flytting av boder fra garasjen: Styret har vurdert om det ville la seg gjøre å flytte bodene fra garasjen - og bygge boder på loftet i Heimdalsgata 9. Vi har vært i samtaler med Akers Have som var interessert i å si fra seg utbyggingsrett på loftet mot at sameiet sa ifra seg bruksrett til boder i garasjen. Denne kontakten kom i stand fordi Akers Have ønsker å bruke arealet i garasjen til annet formål, og sameiet har hatt mye problemer med innbrudd i bodene i garasjen. Styret innhentet tilbud fra ulike aktører på hva det ville koste å bygge ut boder på loftet, men kom fram til at vi ikke har økonomi til dette og at det heller ikke ville være regningssvarende. Akers Have har i 2025 tatt opp igjen disse samtalene, og vurderer å ta på seg kostnaden for å bygge boder på loftet i H9.

Sikkerhet i bakgården har vært et tilbakevendende tema. Vi har i samarbeid med Velforeningen betalt for en vektor som har holdt oppsyn med bakgården, og blant annet sett til at det ikke kommer uvedkommende gjester i bodarealet i garasjen. Dette tiltaket har fungert godt og har gjort at vi har hatt færre uvedkommende gjester.

Utgifter til heis har også vært en viktig sak i 2024. Vi har hatt uforholdsmessig høye utgifter til heis i 2024, hele 416.000 kroner har gått til heisreparasjoner. I 2025 har vi satt i gang et arbeid for å få inn tilbud fra andre heisselskap. Vi har også gått nøye gjennom den kontrakten vi har for å etterse at vi får de rabatter sameiet har krav på.

I 2024 skiftet vi trappevask til renholdsfirmaet Rene Trapper. Styret er godt fornøyd både med arbeidet de utfører og prisen.



I desember 2024 vedtok vi å skifte til en ny avtale for nett/TV hos Telenor. Dette er en avtale som inkluderer utbygging av fibernett til alle boenheter.

Brannsikkerhet. Rett før årsskiftet fikk styret skiftet ut defekte nødlys og brannmeldere som er helt nødvendig for å ha brannsikkerheten i orden i sameiet. Dette var en ubudsjettet utgift som beløp seg til rundt 110.000 kroner.

Vi hadde dugnad i april 2024. Da luket vi langs gangveiene, kastet ødelagte møbler fra takterrassen, raket, ryddet bort gjensatte ting i bodarealene, fjernet gamle sykler. Etter dugnaden var det pizza og brus til alle som deltok, ute på plenen.

Økonomi. På slutten av 2024 fikk styret beskjed fra OBOS om at vi hadde en presset økonomisk situasjon. Styret valgte da å øke fellesutgiftene med 12% fra 1.1.2025. Vi har tidligere hatt oppsparte midler i sameiet, disse har vi tæret på en stund, andre halvår 2024 begynte vi å bruke av kassakreditten. En generell prisøkning i samfunnet merker også vi, men spesielt den voldsomme økningen i kommunale avgifter og en kraftig økning i forsikringspremien.

To store utgifter i 2024 har vært heisutgifter, 300.000 mer enn vi hadde budsjettet og den ubudsjetterte utgiften til brannsikkerhet (nevnt litt tidligere) som beløp seg til 110.000 kroner.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9.

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)



**SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9
ORG.NR. 993 428 485, KUNDENR. 7350**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 766 560	2 687 460	2 770 000	3 127 000
Andre inntekter	3	36	76 999	0	500 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 766 596	2 764 459	2 770 000	3 627 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 265	-23 265	-24 000	-25 000
Styrehonorar	5	-165 000	-165 000	-165 000	-165 000
Revisjonshonorar	6	-10 151	-9 073	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-118 150	-112 360	-119 000	-125 000
Konsulenthonorar	7	-115 323	-75 239	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-711 095	-415 274	-283 000	-613 000
Forsikringer		-424 128	-386 742	-426 000	-511 000
Kommunale avgifter	9	-658 268	-548 549	-640 000	-728 000
Kostnader sameie		-33 260	-12 630	-13 000	-13 000
Energi/fyring	10	-241 714	-289 368	-200 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-361 589	-335 140	-362 000	-376 000
Andre driftskostnader	11	-382 042	-326 180	-286 500	-410 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 243 986	-2 698 820	-2 578 500	-3 316 000
DRIFTSRESULTAT		-477 390	65 639	191 500	311 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 487	4 109	0	0
Finanskostnader	13	-6 828	-5 961	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 341	-1 851	0	0
ÅRSRESULTAT		-481 731	63 788	191 500	311 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	63 788		
Fra opptjent egenkapital		-126 775	0		
Udekket tap		-354 956	0		



**SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9
ORG.NR. 993 428 485, KUNDENR. 7350**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 803	6 202
Forskuddsbetalte kostnader		113 326	103 506
Driftskonto OBOS-banken		0	324 450
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	74
Sparekonto OBOS-banken		861	831
SUM OMLØPSMIDLER		121 990	435 063
SUM EIENDELER		121 990	435 063
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	126 775
Udekket tap	14	-354 956	0
SUM EGENKAPITAL		-354 956	126 775
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 163	48 996
Leverandørgjeld		259 654	259 292
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		179 129	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		476 946	308 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 990	435 063
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.05.2025

Styret i Sameiet Heimdalsgata 3-9

Eva Marie Bulai

Stian Pettersen

Torbjørn Urfjell

Anita Vikan Mathisen

Pål Espen Bentsdal

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 726 931
TV-signaler/internett	314 247
Strøm	249 571
Vaktmestertjenester	189 476
Styrehonorar	164 731
Forr.fører/revisjon	121 604
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 766 560

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	36
SUM ANDRE INNETEKTER	36

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 265
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 265

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 165 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 730, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 151.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatfirmaet SGB AS	-40 531
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 325
OBOS Prosjekt AS	-64 467
SUM KONSULENTHONORAR	-115 323

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-83 436
Drift/vedlikehold VVS	-8 588
Drift/vedlikehold elektro	-24 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 847
Drift/vedlikehold heisanlegg	-416 576
Drift/vedlikehold brannsikring	-119 833
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 254
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-711 095

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-474 237
Renovasjonsavgift	-196 532
Refusjon fra renovasjons-og gjenvinningsetaten(manglende avfallsinnsamling)	12 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-658 268

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-241 714
SUM ENERGI / FYRING	-241 714

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

Container	-49 684
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 924
Håndverktøy	-2 010
Annet driftsmateriale	-1 896
Lyspærer og sikringer	-159
Vaktmestertjenester	-158 778
Renhold ved firmaer	-115 090
Snørydding	-11 630
Gressklipping	-9 056
Andre fremmede tjenester	-5 611
Andre kostnader tillitsvalgte	-730
Andre kontorkostnader	-1 340
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-327
Bank- og kortgebyr	-3 371
Velferdskostnader	-3 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-382 042

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	906
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 491
Andre renteinntekter	90
SUM FINANSINNTEKTER	2 487

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-1 300
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 528
SUM FINANSKOSTNADER	-6 828

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.

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.



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte utgifter til heisreparasjoner, kraftige økninger i kommunale avgifter, økning i forsikringspremie og konsulenthonorar.

Resultat

Årets resultat på kr 481 731 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslaget hadde ved 31.12 negative disponible midler.

Styret har iverksatt tiltak for å øke midlene ved en økning av felleskostnader på 12 % fra 01.01.2025. I tillegg har styret krevd inn kapital på til sammen kroner 500.000 våren 2025 for å styrke likviditeten.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr – 354 956.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital. Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen en økning av felleskostnader på 12% og en kapitalinnkreving på 500.000 kroner.

Budsjett 2025

Det er budsjettet med kroner 400.000 til vedlikehold av bygninger som blant annet omfatter beising av lister i nummer 3, 5 og 7 for å forhindre råteskader.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025 og på en innkreving av kapital på 500.000 kroner våren 2025. Forøvrig vises til de enkelte tall i budsjettet.



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 3.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.06.25

Selskapsnummer: 7350 Selskapsnavn: SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>[Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Arnold Paul Nilsen og Sindre Ramok-Sollien er valgt til å signere protokollen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</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 overføres mot egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

- For
 Mot

Sak 6 Forslag: Hvordan informere om endring i felleskostnader

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For forslag: hvordan informere om endring i felleskostnader
 Mot forslag: hvordan informere om endring i felleskostnader

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Jeg ønsker derfor at det fremover fremlegges utregning på økningen, med forklaring.
 Styret kjenner til at det har vært feil i utregning i forbindelse med utregning av nye felleskostnader. Dette skyldes imidlertid kommunikasjonsproblemer mellom OBOS og styret. Styret tror derfor ikke det er hensiktsmessig å pålegge OBOS å legge ved regnestykket, siden utfordringene ikke ligger der.



Sak 7 Valg av styre i sameiet

Styreleder (kun 1 skal velges)

Eva Marie Bulai 1

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Sergey Andreevic Zamlelov

Torbjørn Urffjell

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Anita Vikan Mathisen

Pål Espen Bentsdal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Kato Adolfsen



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.