



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 088 570
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 487 652	1 740 046
Sum inntekter		1 487 652	1 740 046
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 136 587	1 351 836
Sum kostnader		1 182 227	1 397 476
Driftsresultat		305 425	342 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			868
Sum finansinntekter		0	868
Annen finanskostnad		184	110
Sum finanskostnader		184	110
Netto finans		-184	758
Ordinært resultat før skattekostnad		305 241	343 328
Ordinært resultat etter skattekostnad		305 241	343 328
Årsresultat		305 241	343 328
Totalresultat		305 241	343 328
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		305 241	343 328
Sum overføringer og disponeringer		305 241	343 328



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		146 307	145 854
Sum fordringer		146 307	145 854
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 047 413	693 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 047 413	693 693
Sum omløpsmidler		1 193 720	839 547
SUM EIENDELER		1 193 720	839 547

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 093 055	787 815
Sum opptjent egenkapital		1 093 055	787 815
Sum egenkapital		1 093 055	787 815
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			
Leverandørgjeld		10 948	22 040
Annen kortsiktig gjeld		89 716	29 693
Sum kortsiktig gjeld		100 665	51 733
Sum gjeld		100 665	51 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 193 720	839 547



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325389

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 088 570
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37
Forretningsadresse: c/o OBOS
Postboks 6666, St. Olavs Plass
0129 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 999 088 570
SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 487 652	1 740 046
Sum inntekter		1 487 652	1 740 046
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 136 587	1 351 836
Sum kostnader		1 182 227	1 397 476
Driftsresultat		305 425	342 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			868
Sum finansinntekter		0	868
Annen finanskostnad		184	110
Sum finanskostnader		184	110
Netto finans		-184	758
Ordinært resultat før skattekostnad			
		305 241	343 328
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		305 241	343 328
Årsresultat		305 241	343 328
Totalresultat		305 241	343 328
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		305 241	343 328
Sum overføringer og disponeringer		305 241	343 328



Organisasjonsnr: 999 088 570
SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		146 307	145 854
Sum fordringer		146 307	145 854
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 047 413	693 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 047 413	693 693
Sum omløpsmidler		1 193 720	839 547
SUM EIENDELER		1 193 720	839 547
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 093 055	787 815
Sum opptjent egenkapital		1 093 055	787 815



Sum egenkapital	1 093 055	787 815
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		
Leverandørgjeld	10 948	22 040
Annen kortsiktig gjeld	89 716	29 693
Sum kortsiktig gjeld	100 665	51 733
Sum gjeld	100 665	51 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 193 720	839 547



Organisasjonsnr: 999 088 570
SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Norderhovgata 25-37

21. april 2022

Selskapsnummer: 2974





Velkommen til årsmøte i Sameiet Norderhovgata 25-37

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:

21. april 2022 kl. 18:00, Kampen Bydelshus, Bøgata 21.

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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Norderhovgata 25-37



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Resultatet for 2021 er på kr 305.241 og foreslås overført til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2974 Sameiet Norderhovgata med beretning.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frode Borgås

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gro Walø-Syversen
- Nicoline Bjerger



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frode Borgås	Norderhovgata 37
Styremedlem	Nicoline Bjerge	Norderhovgata 37
Styremedlem	Gro Walø-Syversen	Norderhovgata 37

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Norderhovgata 25-37

Sameiet består av 39 seksjoner.

Sameiet Norderhovgata 25-37 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999088570, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Norderhovgata 25
Norderhovgata 27
Norderhovgata 29
Norderhovgata 31
Norderhovgata 33
Norderhovgata 35
Norderhovgata 37

Gårds- og bruksnummer:

231 421

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

Sameiet Norderhovgata 25-37 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PKF ReVisjon AS.



Styrets arbeid

Ny serviceavtale på heiser

GM Heis, som hadde vedlikeholdet på sameiets heiser, gikk konkurs i 2021. Styret inngikk derfor nye avtaler med KONE og Avarn Security om henholdsvis heisservice og vakttelefon. I tillegg besluttet styret å kjøpe nye heisalarmer. De gamle alarmene var ikke tilknyttet det nye mobilnettet og ville sluttet å virke om de ikke hadde blitt erstattet med nye.

Årsmøter og oppfølging av årsmøtesaker

Det ble gjennomført to årsmøter i 2020. Det ordinære årsmøtet ble gjennomført digitalt i mai. Her ble årsrapport og årsregnskap for foregående år godkjent. I tillegg ble det vedtatt en mindre vedtektsendring. I september ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte. Her ble det bestemt å gjennomføre et forprosjekt i regi av USBL Prosjekt som vil danne grunnlag for beslutning om hva som skal gjøres for å stanse lekkasjene i bakgården. Kontrakten med USBL ble inngått rett etter årsmøtet og selve arbeidet startet på nyåret 2022. Så snart dette er slutført og en rapport foreligger, vil styret innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å diskutere veien videre.

På det ekstraordinære årsmøtet ble også husleien, og fordelingen av denne, diskutert. Styret har slått fast det ikke er samsvar mellom sameiets vedtekter og gjeldende praksis med hensyn på fordelingen av fellesutgiftene. På møtet ble det utvekslet synspunkter på problemstillingen – her vises det til referatet, som er sendt ut og publisert på sameiets nettside (www.vibbo.no). Det ble ikke fattet noe vedtak om ny fordeling på møtet – denne saken er derfor fortsatt pågående.

Dugnad

Det ble ikke gjennomført noen dugnad i 2021 – blant annet fordi koronapandemien gjorde det vanskelig.

Annet

Styret mottar med jevnlig innspill om ulike typer utbedringer. For eksempel utskifting av taksteiner/takpapp og vinduer. Det nåværende styret anerkjenner at det er et betydelig etterslep på rehabilitering i sameiet. De gjentakende lekkasjene underbygger dette. I 2022 vil utbedring av lekkasjen i bakgården/garasjen prioriteres – deretter vil de andre tingene settes på agendaen. Sameierne må være forberedt på at disse tiltakene vil medføre økt husleie framover.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 1 487 652**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 1 182 227**.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak grunnet lavere utgifter enn planlagt på posten for drift og vedlikehold, se note 7. I budsjettet ble det satt av et større beløp for å få bukt med lekkasjen i bakgården. I og med at prosjektet først startet opp i 2022, påløp ikke disse kostnadene i 2021.

Resultat

Årets resultat på **kr 305 241** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 1 093 055**.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 583 000** til vedlikehold. Dette er utgifter til forprosjektet som er igangsatt for bakgården – samt utgifter til service på heisene og uforutsette reparasjoner mv.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og



feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. De siste anslagene for elektrisitetsprisene tilsier at sameiet må være forberedt på høyere energikostnader i 2022 enn i 2021 – selv om statens strømstøtte blir forlenget ut året.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Norderhovgata 25-37.

Lån

Sameiet Norderhovgata 25-37 har i dag ingen lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &
rådgivning

Til årsmøtet i
Sameiet Norderhovgata 25 - 37

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2021

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Norderhovgata 25 - 37 som viser et overskudd på kr 305 241. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport for 2021. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon.

Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Tel • +47 22 78 28 00 • www.pkf.no

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisornr. 983 773 370

Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg
Vedlegg 999088570-2021-Årsrapport-23/4-Sameiet-Norderhovgata-25-37-Årsregnskapet-2021-beretning.pdf
allt ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskaps medlem eller annet selskap.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &
rådgivning

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 30. mars 2022

PKF REVISJON AS

Jo-Inge Knutsen

statsautorisert revisor



SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37 ORG.NR. 999 088 570, KUNDENR. 2974

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 487 652	1 735 592	1 488 000	1 532 000
Andre inntekter		0	4 454	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 487 652	1 740 046	1 488 000	1 532 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-9 750	-9 375	-9 700	-10 000
Forretningsførerhonorar		-78 255	-76 088	-78 000	-85 000
Konsulenthonorar	6	-8 614	-8 396	-5 000	-5 000
Kontingenter		0	0	-1 550	-1 550
Drift og vedlikehold	7	-96 941	-495 207	-1 355 000	-582 800
Forsikringer		-107 703	-99 713	-105 000	-125 000
Kommunale avgifter	8	-307 047	-303 330	-315 000	-330 000
Energi/fyring		-273 201	-116 254	-175 000	-310 000
TV-anlegg/bredbånd		-141 200	-138 838	-145 000	-145 000
Andre driftskostnader	9	-113 877	-104 635	-132 500	-124 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 182 227	-1 397 476	-2 367 750	-1 764 850
DRIFTSRESULTAT		305 425	342 570	-879 750	-232 850
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	868	0	0
Finanskostnader	10	-184	-110	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-184	758	0	0
ÅRSRESULTAT		305 241	343 328	-879 750	-232 850
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		305 241	343 328		



SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37
ORG.NR. 999 088 570, KUNDENR. 2974

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 654
Forskuddsbetalte kostnader		146 307	141 200
Driftskonto OBOS-banken		1 047 413	693 693
SUM OMLØPSMIDLER		1 193 720	839 547
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 193 720	839 547
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 093 055	787 815
SUM EGENKAPITAL		1 093 055	787 815
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 528	14 833
Leverandørgjeld		10 949	22 040
Annen kortsiktig gjeld	11	60 188	14 860
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 665	51 733
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 193 720	839 547
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.03.2022

Styret i Sameiet Norderhovgata 25 - 37

Frode Borgås /s/

Nicoline Bjerger /s/

Gro Walø-syversen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 487 652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 487 652

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-176
--	------



Andre konsulentonorarer	-8 438
SUM KONSULENTHONORAR	-8 614

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 345
Drift/vedlikehold elektro	-14 048
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 723
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 825
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-96 941

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-134 863
Renovasjonsavgift	-172 184
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-307 047

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 420
Container	-888
Lyspærer og sikringer	-3 629
Vaktmestertjenester	-23 300
Renhold ved firmaer	-74 773
Andre fremmede tjenester	-1 485
Trykksaker	-1 173
Porto	-827
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 930
Velferdskostnader	-403
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-113 877

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-184
SUM FINANSKOSTNADER	-184

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-60 188
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-60 188



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1415751. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019	Vask av taket i 27-35	
2019	Oppussing av oppgang i 31	
2019	Nytt callinganlegg	
2020	Nytt ventilasjonsaggregat	Utskiftning av ventilasjonsaggregatet som drifter ventilasjonssystemet i 25 og 37 i mai.
2021	Utskifting av heisalarmer	Bestilt høsten 2021 – gjennomført januar 2022.
2022	Utskifting av lysanlegg i garasjen	Gjennomført mars 2022.
2021-2022	Stanse lekkasje til garasje og rehabilitere bakgård	Forprosjekt påbegynt i januar 2022. Se for øvrig referat fra ekstraordinært årsmøte september 2021.
	Rens av ventilasjonskanaler	Foreløpig utsatt på ubestemt tid.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 21.04.22

Selskapsnummer: 2974 **Selskapsnavn:** Sameiet Norderhovgata 25-37

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.