



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 289 007
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØNDRE RØD 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

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, 26.04.2026



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		2 430 734	2 425 901
Sum inntekter		2 430 734	2 425 901
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 503 174	1 888 644
Sum kostnader		1 617 274	2 002 744
Driftsresultat		813 460	423 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 041	6 038
Sum finansinntekter		12 041	6 038
Annen finanskostnad		91 407	84 879
Sum finanskostnader		91 407	84 879
Netto finans		-79 366	-78 841
Resultat før skattekostnad		734 094	344 315
Årsresultat		734 094	344 315
Totalresultat		734 094	344 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		734 094	344 315
Sum overføringer og disponeringer		734 094	344 315



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			
Andre fordringer		37 500	37 500
Sum finansielle anleggsmidler		37 500	37 500
Sum anleggsmidler		37 500	37 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		78 535	60 586
Andre fordringer		249 362	309 151
Sum fordringer		327 897	369 737
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 285	635 009
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 285	635 009
Sum omløpsmidler		1 536 182	1 004 745
SUM EIENDELER		1 573 682	1 042 245

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		283 895	
Udekket tap			450 199
Sum opptjent egenkapital		283 895	-450 199
Sum egenkapital		283 895	-450 199
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 271 556	1 342 258
Øvrig langsiktig gjeld		37 500	37 500
Sum annen langsiktig gjeld		1 309 056	1 379 758
Sum langsiktig gjeld		1 309 056	1 379 758
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		476	13 984
Leverandørgjeld		-50 191	78 760
Annen kortsiktig gjeld		30 446	19 942
Sum kortsiktig gjeld		-19 269	112 686
Sum gjeld		1 289 787	1 492 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 573 682	1 042 245



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 407730

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 289 007
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØNDRE RØD 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 971 289 007
SAMEIET SØNDRE RØD 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 430 734	2 425 901
Sum inntekter		2 430 734	2 425 901
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 503 174	1 888 644
Sum kostnader		1 617 274	2 002 744
Driftsresultat		813 460	423 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 041	6 038
Sum finansinntekter		12 041	6 038
Annen finanskostnad		91 407	84 879
Sum finanskostnader		91 407	84 879
Netto finans		-79 366	-78 841
Resultat før skattekostnad		734 094	344 315
Årsresultat		734 094	344 315
Totalresultat		734 094	344 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		734 094	344 315
Sum overføringer og disponeringer		734 094	344 315



Organisasjonsnr: 971 289 007
SAMEIET SØNDRE RØD 1

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			
Andre fordringer		37 500	37 500
Sum finansielle anleggsmidler		37 500	37 500

Sum anleggsmidler		37 500	37 500
-------------------	--	--------	--------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		78 535	60 586
Andre fordringer		249 362	309 151
Sum fordringer		327 897	369 737

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 285	635 009
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 285	635 009

Sum omløpsmidler		1 536 182	1 004 745
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 573 682	1 042 245
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		283 895	



Udekket tap		450 199
Sum opptjent egenkapital	283 895	-450 199
Sum egenkapital	283 895	-450 199
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 271 556	1 342 258
Øvrig langsiktig gjeld	37 500	37 500
Sum annen langsiktig gjeld	1 309 056	1 379 758
Sum langsiktig gjeld	1 309 056	1 379 758
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	476	13 984
Leverandørgjeld	-50 191	78 760
Annen kortsiktig gjeld	30 446	19 942
Sum kortsiktig gjeld	-19 269	112 686
Sum gjeld	1 289 787	1 492 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 573 682	1 042 245



Organisasjonsnr: 971 289 007
SAMEIET SØNDRE RØD 1

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. 4417

SAMEIET SØNDRE RØD 1



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØNDRE RØD 1

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:

17. mars 2025 kl. 18:00, Røa Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Omgjøring av en eller flere tørkestativ til utendørs bod/oppbevaring
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SØNDRE RØD 1



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
Kristina Bennin velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Kristina Benni foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Kommentarer til Årsregnskap.pdf
2. 4417 Årsregnskap for signatu.pdf
3. Sameiet Søndre Rød 1 - revisjonsberetning 2024 (signert).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000



Sak 7

Omgjøring av en eller flere tørkestativ til utendørs bod/oppbevaring

Forslag fremmet av:

Tim Benjamin Ivo Jokhorst og Camilla Haugland Fischer.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har flere utendørs tørkestativ, men flere av disse blir lite eller ikke brukt til klestørk. I tillegg er noen av stativene litt slitt, og det vokser mye ugress, noe som ikke ser veldig pent ut. I noen av tørkestativene er det sporadisk oppbevaring av sykkel, og i ett av stativene er det satt inn en trampoline. Det er flere barnefamilier i sameiet som bruker barnevogn. Barnevognene tar mye plass inne, og de er tunge å bære inn og ut av leiligheter og kjellere. Det hadde derfor vært praktisk å kunne parkere disse ute, men de tåler ikke å stå ute i regn og vintervær. En eller flere av tørkestativene kan fungere som en utendørs oppbevaring eller bod for barnevogner. Det må da kles opp med tak og vegger. En slik utendørs oppbevaring kan naturligvis også brukes til ski eller sykler.

Styrets innstilling

Styret kan se fordelene av et slikt tiltak, og kan i løpet av 2025 utrede mulighetene for dette, inkludert å innhente kostnadsoverslag. Et eventuelt forslag kan presenteres og tas opp til avstemning på neste årsmøte. Styret støtter derfor forslaget.

Forslag til vedtak

Styret utreder mulighetene for omgjøring av en eller flere tørkestativ til utendørs bod/oppbevaring

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Da har valgkomiteen kommet med sin innstilling. Den er følgende:

Styreleder: David Skålid Amundsen, velges for 1 år

Styremedlem: Emilie Ødegaard Petersen, velges for 2 år (står som medeier på Styreverrommet, men hun er eier)

Styremedlem: Camilla Haugland Fischer, velges for 2 år

Vara: Halldis Bruun, velges for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- David Skålid Amundsen



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Camilla Haugland Fischer
- Emilie Ødegaard Petersen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Halldis Bruun



Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2024

Styrets sammensetning

Styret har i valgperioden bestått av:

- David Skålid Amundsen, Ostadalsveien 40B, styreleder
- Halldis Bruun, Ostadalsveien 36B, styremedlem, ansvar for oppfølging av vaktmester med mer
- Thomas Knigge, Ostadalsveien 40A, styremedlem, ansvar for parkering med mer
- Cathrine Barlinn, Ostadalsveien 40A, styremedlem, økonomiansvarlig
- Roar Skaug, Ostadalsveien 34A, varamedlem

Valgkomitéen har bestått av:

- Matz Jenssen, Ostadalsveien 36A

Styrets arbeid

Årsmøtet 2024

Årsmøtet 2024 ble avholdt fysisk på Samfunnshus Vest, med 13 seksjonseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede. Det ble et uformelt sameiermøte etter årsmøtet.

Styremøter

Styret har avholdt 11 styremøter, ett regnskapsmøte (19.03.2024) og ett budsjettmøte (14.10.2024), begge med regnskapsfører fra OBOS. Møtene planlegges og referat føres på styrevernet.no, hvor styret håndterer alle saker fra ajourhold av vedlikeholdsplanen til håndtering av sameiets økonomi.

Informasjon

Sameiet tok våren 2020 i bruk Vibbo. All informasjon som sameieren har behov for er tilgjengelig på Vibbo og holdes oppdatert her. 47 av 49 seksjoner er tilknyttet Vibbo. To seksjonseiere får alt levert på papir. Styret opplever at Vibbo og styrets arbeidsområde styrevernet.no fungerer godt.

HMS

Styret har i 2024 fulgt opp og ajourholdt HMS-planen for forebygging, kontroll og oppfølging av helse, miljø og sikkerhet (HMS-plan). Planen er levende og kan fremvises ved henvendelse til styreleder. Planen viser hva som skal kontrolleres og når, mens aksjoner og oppfølging av disse fremgår av styremøtereferatene. Det er ikke avdekket feil eller mangler av alvorlig grad i 2024. Styret installerte i løpet av 2024 nødutgangsskilt fra hobbyrom i kjellere i nr. 36 og 40.

Naboskap

Det har ikke vært saker med våre nærmeste naboer. Reguleringsplanen for nye boliger i Aslakveien 14-16 venter nå på politisk behandling.

Som diskutert i årsrapporten for 2022 har sameiet har fått en henvendelse fra Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten som ønsker å bygge et pumpehus på den store plenen ved innkjøringen til sameiet ved nr. 40. I 2024 var en representant fra Vann- og avløpsetaten på besiktigelse hvor styret kom med innspill til plasseringen



av et slikt pumpehus. Sameiet fikk ikke ytterligere informasjon fra Vann- og avløpsetaten om denne saken i løpet av 2024, og det er ventet at det vil ta tid før endelige planer foreligger og eventuelle arbeider påbegynnes.

Regnskapsførsel

Sameiet har ikke gjort endringer i regnskapsførerbistanden fra OBOS. Styret er godt fornøyd med tjenestene som leveres og erfarer at disse er godt tilpasset sameiets behov og styrets egeninnsats.

Økonomi

Viser til separate seksjoner for regnskap for 2024 og budsjett for 2025.

Vedlikehold og oppgraderinger

Vaktmestertjenester

Sameiet har videreført kontrakten på vedlikehold med Gårdreform AS.

- Maskinell gressklipping maks 4 cm, kanter 2-4 ganger i sesongen avhengig av sted, og klipping av hekken mot Ostadalsveien ved nr. 34.
- Maskinell rydding av snø på avtalte arealer. Ryddingen skjer uoppfordret etter hvert snøfall på minimum 5 cm. Strøing ved behov.

Sameiet har kontrakt om vaktmestertjenester med Hjelpende Hånd som er her to ganger i måneden. HH har sammen med styret laget en fast årsplan for oppgaver som skal utføres. Styret gjør direkte avtaler på arbeider som må gjøres.

Sameiet har kontrakt om trapperomsvask med Gold Service AS ukentlig:

- Gulv uavhengig av type gulvbelegg vaskes grundig.
- Frie vannrette flater, vindusposter og belysning i nå høyde.
- Glass i inngangsparti holdes fri for flekker og fingermerker både innvendig og utvendig. Inngangsmatte ristes/støvsuges.

Følgende arbeider utføres hver tredje uke:

- Styret har videreført vask av nymalte vegger i trapperommene hver tredje uke.

Følgende arbeider utføres en gang pr. måned:

- Tilgjengelige gulvlistes.
- Rekkverk og gelender.

Vedlikeholdstiltak og -plan

Styret har en vedlikeholdsplan med alle kjente behov og ønsker for oppgraderinger av bygningsmassen, tekniske anlegg og uteområdene. Planen holdes løpende ajour. Tiltakene er satt i prioritets rekkefølge, og vil bli søkt gjennomført fortløpende.

Gjennomførte tiltak i 2024 er nærmere redegjort for i neste seksjon.

Av gjenstående tiltak med høy prioritet er oppgradering av parkeringsplassen utenfor nr. 38 og utbedring av sameiets stige kabler. EU har i 2024 vedtatt et nytt bygningsenergidirektiv. Utfallet med tanke på vårt sameie er usikkert, men sameiet kan bli pålagt å utføre energieffektiviserende tiltak i løpet av de neste årene.

Bygningsmassen og tekniske anlegg



Sameiet gjennomførte ikke noen større arbeider på bygningsmasse eller tekniske anlegg i 2024. Det ble derimot gjennomført flere kostnadsbesparende tiltak i løpet av året.

Sameiet installerte i 2023 vannmålere ved hovedinntaket i alle de fire blokkene, og sameiet faktureres nå for målt forbruk av vann fra Oslo kommune. Styret estimerer at dette sparte sameiet ca. 100 000 kr. i 2023, ca. 140 000 kr. i 2024 og vil spare ca. 160 000 kr. i 2025.

Styret observerte at avfallsdunker for rest, mat og plastavfall hadde god kapasitet og fjernet totalt 3 avfallsdunker i 2024. Dette sparte sameiet ca. 4000 kr. i 2024 og er forventet å spare sameiet ca. 21 000 kr. i 2025.

Styret gjennomførte i løpet av året en meningsmåling på Vibbo for å kartlegge sameiets behov fra en kollektiv TV- og internettavtale da det var forventet at disse behovene har endret seg de siste årene. Av den fremkom det at den daværende avtalen ikke var godt tilpasset sameiets behov. Styret hentet inn tilbud fra fire ulike leverandører og vurderte disse opp mot de sameiets behov. På bakgrunn av dette besluttet styret å beholde Telenor som leverandør og å endre avtalen til en rimeligere ordning som i tillegg har økt fleksibilitet og er bedre tilpasset sameiets behov. Den nye avtalen sparte sameiet ca. 17 000 kr. i 2024, og vil spare sameiet ca. 70 000 kr. i 2025.

Disse tiltakene er forventet å redusere utgiftene til sameiet med til sammen ca. 230 000 kr. i 2024.

Sameiet byttet i 2023 leverandør av faktureringsystemet for elbillading i sameiet til Flexibility AS. Dette var et forsøk på å få en mer rettferdig løsning hvor sameiere betaler den aktuelle strømprisen mens ladningen pågår og gi mindre administrasjonsarbeid for styret. Det har også i 2024 vært noe uforutsigbare tidspunkter for både fakturering av brukere og utbetaling til sameiet. Styret evaluerer løpende om det er behov for igjen å bytte leverandør av faktureringsystemet.

Uteområdene

Det var ikke planlagt eller gjennomført arbeider på uteområdene i perioden.

Dugnad

Vårdugnaden: ca. 20 sameiere deltok i dugnad i løpet av disse to dagene.

Høstdugnaden: ca. 20 sameiere deltok i dugnad i løpet av disse to dagene.

Utleieleiligheten

Leieforholdet har vært stabilt og uten noen som helst problemer i 2024.

Parkeringsplasser

Kartskisse over sameiets parkeringsplasser holdes oppdatert og er tilgjengelig på Vibbo. Styret disponerer over sameiets parkeringsplasser og tildeler plasser. Tildelt plass følger ikke leiligheten. Kriterier for tildeling er besluttet av styret og kan leses på sameiets Vibbo. Det er fem gjesteplasser i sameiet til bruk for gjester, håndverkere og tilsvarende.

Styret registrerer generelt mye ledig parkeringskapasitet.

Per årsskiftet 2024/25 er 11 av 15 ladeplasser i bruk av sameiere med el-bil. Dette er uendret sammenlignet med forrige periode. Styret ser ikke behov for å starte en umiddelbar utredning om utvidelse av anlegget, men ser det som en naturlig del av vedlikehold av parkeringsplasser utenfor 36/38.



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 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadene til vedlikehold av bygninger var lavere enn budsjettert, samt noe lavere kommunale kostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 555 451.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med større vedlikehold på kr 1 300 000. Dette gjelder oppgradering av elektrisk anlegg og parkeringsarealet.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene og innkreving til vedlikehold og 10% økning til dekning av kapitalkostnader lån.

Endringene er fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET SØNDRE RØD 1
ORG.NR. 971 289 007, KUNDENR. 4417

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 392 632	2 350 697	2 375 000	2 703 000
Ladeinntekter EL-bil		38 102	62 600	50 000	50 000
Andre inntekter		0	12 604	5 000	200 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 430 734	2 425 901	2 430 000	2 953 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-125 000
Revisjonshonorar	5	-16 875	-15 938	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-87 488	-83 200	-87 800	-92 000
Konsulenthonorar	6	-8 013	-13 750	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-132 267	-581 669	-301 500	-1 602 000
Forsikringer		-188 788	-166 758	-189 000	-227 000
Festeavgift		-161 544	-161 544	-162 000	-162 000
Kommunale avgifter	8	-383 464	-378 018	-463 700	-533 000
Energi/fyring	9	-68 931	-58 531	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-223 301	-213 484	-238 000	-176 000
Andre driftskostnader	10	-232 505	-215 752	-236 200	-247 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 617 274	-2 002 744	-1 903 300	-3 290 000
DRIFTSRESULTAT		813 460	423 156	526 700	-337 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 041	6 038	1 500	2 000
Finanskostnader	12	-91 407	-84 879	-192 000	-85 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-79 366	-78 841	-190 500	-83 000
ÅRSRESULTAT		734 094	344 315	336 200	-420 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		283 895	0		
Reduksjon udekket tap		450 199	344 315		



BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	37 500	37 500
SUM ANLEGGSMIDLER		37 500	37 500
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer	14	78 535	60 586
Forskuddsbetalte kostnader		241 580	297 979
Andre kortsiktige fordringer	15	7 782	11 172
Driftskonto OBOS-banken		514 280	538 716
Sparekonto OBOS-banken		81 789	5 085
Sparekonto OBOS-banken II		612 216	91 207
SUM OMLØPSMIDLER		1 536 182	1 004 745
SUM EIENDELER		1 573 682	1 042 245
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		283 895	0
Udekket tap		0	-450 199
SUM EGENKAPITAL		283 895	-450 199
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 271 556	1 342 258
Annen langsiktig gjeld	17	37 500	37 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 309 056	1 379 758
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 446	19 942
Leverandørgjeld		-50 191	78 760
Påløpte renter		476	8 212
Påløpte avdrag		0	5 772
SUM KORTSIKTIG GJELD		-19 269	112 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 573 682	1 042 245
Pantstillelse	18	1 920 000	1 920 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2025
Styret i Sameiet Søndre Rød 1

David Skålid Amundsen Inger Halldis Bruun Cathrine H. G. Barlinn Thomas Knigge

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 988 784
Innbetaling til lån	162 156
Leie seksjon 25	151 260
Vedlikehold	90 432

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **2 392 632**

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER **-14 100**

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 915, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 013
SUM KONSULENTHONORAR	-8 013

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 836
Drift/vedlikehold VVS	-37 349
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-89 617
Drift/vedlikehold brannsikring	-827
Kostnader dugnader	-638
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-132 267

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-222 178
Feieavgift	-12 784
Renovasjonsavgift	-148 502
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-383 464

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-68 931
SUM ENERGI / FYRING	-68 931

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 100
Container	-8 796
Annet driftsmateriale	-5 600
Vaktmestertjenester	-59 146
Renhold ved firmaer	-73 238
Snørydding	-77 823
Andre fremmede tjenester	-729
Kontor- og datarekvisita	-707
Andre kostnader tillitsvalgte	-915
Andre kontorkostnader	-1 019
Bank- og kortgebyr	-3 283
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-149
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-232 505

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	11 725
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	316
SUM FINANSINNTEKTER	12 041

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-91 369
Renter på leverandørgjeld	-38
SUM FINANSKOSTNADER	-91 407

NOTE: 13**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum/innskudd lokaler	37 500
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	37 500

NOTE: 14**RESTANSER PÅ FELLESKOSTNADER**

Av totale restanser på felleskostnader ligger kr. 52 360,- på langtidsoppfølging.

Lite sannsynlig at kravet vil bli innfridd.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Felleskostnader ved eierskifte, faktureres i 2025	7 782
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 782

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 20 år.

	-1 920
Opprinnelig 2016	000
Nedbetalt tidligere	577 742
Nedbetalt i år	70 702
	1 271 556
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	1 271 556

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum/innskudd lokaler	-37 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-37 500

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Utleieleiligheten er pantsatt på sameiets lån



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Til årsmøtet i Sameiet Søndre Rød 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til **Sameiet Søndre Rød 1** som viser et overskudd på **NOK 734 094**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og 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 2024 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 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 slik det kreves i lov, forskrift 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapporten, herunder kommentarer til årsregnskapet. 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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.

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2025 Crowe Partner Revisjon AS

Sameiet Søndre Rød 1 - revisjonsberetning 2024 (signert).pdf

16 av 19

Vedlegg 3



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessige og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 14. februar 2025

CROWE PARTNER REVISJON AS

Ene-Marie Olsen
Statsautorisert revisor

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss veren. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2025 Crowe Partner Revisjon AS



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.03.25

Selskapsnummer: 4417 Selskapsnavn: SAMEIET SØNDRE RØD 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.