



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 713 393  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GABELSGATE 46  
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: 20.03.2025

### 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

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975713393

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |      | 1 965 346        | 1 888 778        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>1 965 346</b> | <b>1 888 778</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |      | 68 460           | 57 050           |
| Annen driftskostnad                       |      | 1 891 242        | 1 613 499        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>1 959 702</b> | <b>1 670 549</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>5 644</b>     | <b>218 229</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |      | 23 457           | 22 585           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>23 457</b>    | <b>22 585</b>    |
| Annen finanskostnad                       |      | 42 604           | 39 500           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>42 604</b>    | <b>39 500</b>    |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>-19 147</b>   | <b>-16 915</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>-13 503</b>   | <b>201 314</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>-13 503</b>   | <b>201 314</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>-13 503</b>   | <b>201 314</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | -13 503          | 201 314          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>-13 503</b>   | <b>201 314</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2024             | 2023           |
|--|------|------------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0                | 0              |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0              |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0                | 0              |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0              |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                |
| Kundefordringer                            |      | 70 048           | 292            |
| Andre fordringer                           |      | 101 104          | 172 895        |
| Sum fordringer                             |      | 171 152          | 173 187        |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 1 307 613        | 439 194        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 1 307 613        | 439 194        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 1 478 765        | 612 382        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>1 478 765</b> | <b>612 382</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2024             | 2023            |
|-----------------------------------|------|------------------|-----------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                  |                 |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                  |                 |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 0                | 0               |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>0</b>         | <b>0</b>        |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                  |                 |
| Udekket tap                       |      | 140 836          | 127 333         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-140 836</b>  | <b>-127 333</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>-140 836</b>  | <b>-127 333</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                  |                 |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                  |                 |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                | 0               |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                  |                 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 494 603          | 515 914         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>494 603</b>   | <b>515 914</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>494 603</b>   | <b>515 914</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                  |                 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 216              | 5 327           |
| Leverandørgjeld                   |      | 1 071 236        | 193 996         |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 53 546           | 24 478          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>1 124 998</b> | <b>223 801</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>1 619 601</b> | <b>739 715</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>1 478 765</b> | <b>612 382</b>  |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 347362

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 713 393  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GABELSGATE 46  
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: 20.03.2025

#### 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, 31.03.2025



Organisasjonsnr: 975 713 393  
SAMEIET GABELSGATE 46

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |             | 1 965 346        | 1 888 778        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>1 965 346</b> | <b>1 888 778</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |             | 68 460           | 57 050           |
| Annen driftskostnad                       |             | 1 891 242        | 1 613 499        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>1 959 702</b> | <b>1 670 549</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>5 644</b>     | <b>218 229</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |             | 23 457           | 22 585           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>23 457</b>    | <b>22 585</b>    |
| Annen finanskostnad                       |             | 42 604           | 39 500           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>42 604</b>    | <b>39 500</b>    |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>-19 147</b>   | <b>-16 915</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>-13 503</b>   | <b>201 314</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>-13 503</b>   | <b>201 314</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>-13 503</b>   | <b>201 314</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | -13 503          | 201 314          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>-13 503</b>   | <b>201 314</b>   |



Organisasjonsnr: 975 713 393  
SAMEIET GABELSGATE 46

## BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u>                        | <u>Note</u> | <u>2024</u>      | <u>2023</u>    |
|--|-------------|------------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |             |                  |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |             |                  |                |
| Immaterielle eiendeler                     |             |                  |                |
| Sum immaterielle eiendeler                 |             | 0                | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |             |                  |                |
| Sum varige driftsmidler                    |             | 0                | 0              |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |             |                  |                |
| Sum finansielle anleggsmidler              |             | 0                | 0              |
| Sum anleggsmidler                          |             | 0                | 0              |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |             |                  |                |
| <b>Varer</b>                               |             |                  |                |
| Sum varer                                  |             | 0                | 0              |
| <b>Fordringer</b>                          |             |                  |                |
| Kundefordringer                            |             | 70 048           | 292            |
| Andre fordringer                           |             | 101 104          | 172 895        |
| Sum fordringer                             |             | 171 152          | 173 187        |
| <b>Investeringer</b>                       |             |                  |                |
| Sum investeringer                          |             | 0                | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             |                  |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |             | 1 307 613        | 439 194        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |             | 1 307 613        | 439 194        |
| Sum omløpsmidler                           |             | 1 478 765        | 612 382        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |             | <b>1 478 765</b> | <b>612 382</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                  |                |
| <b>Egenkapital</b>                         |             |                  |                |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |             |                  |                |
| Annen innskutt egenkapital                 |             | 0                | 0              |
| Sum innskutt egenkapital                   |             | 0                | 0              |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |             |                  |                |
| Udekket tap                                |             | 140 836          | 127 333        |
| Sum opptjent egenkapital                   |             | -140 836         | -127 333       |



|                                   |                  |                |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Sum egenkapital                   | -140 836         | -127 333       |
| <b>Gjeld</b>                      |                  |                |
| Langsiktig gjeld                  |                  |                |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0                | 0              |
| Annen langsiktig gjeld            |                  |                |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 494 603          | 515 914        |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 494 603          | 515 914        |
| Sum langsiktig gjeld              | 494 603          | 515 914        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                  |                |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 216              | 5 327          |
| Leverandørgjeld                   | 1 071 236        | 193 996        |
| Annen kortsiktig gjeld            | 53 546           | 24 478         |
| Sum kortsiktig gjeld              | 1 124 998        | 223 801        |
| Sum gjeld                         | 1 619 601        | 739 715        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>1 478 765</b> | <b>612 382</b> |



Organisasjonsnr: 975 713 393  
SAMEIET GABELSGATE 46

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. 5762  
SAMEIET GABELSGATE 46



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET GABELSGATE 46

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:

20. mars 2025 kl. 19:00, Gabelsgate 46 A, hos Sigurd Grønneberg (5. etasje).

### 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET GABELSGATE 46



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styreleder Hanna M. Thuestad er valgt.

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 OBOS v/ Tea Linge foreslått. Protokollvitner foreslås valgt i møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2024.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 5762 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.



Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## Årsrapport

Årsmøte, 19. mars 2025

### STYRETS ARBEID 2024

#### STYREMØTER

Det ble avholdt totalt fire styremøter i 2024. Utover møtene har styret løpende kontakt om fordeling av arbeidsoppgaver.

#### HEIS

Sigurd Grønneberg har vært ansvarlig for heisprosjektet og har lagt inn en betydelig innsats i å innhente tilbud og følge opp prosjektet. Moderniseringen av heisene gikk etter planen; også kostnadmessig. Det dukket riktignok opp et par skjulte mangler etter en jobb med innerdører som ble installert langt tilbake i tid, og som aldri har vært korrigert, men dette er nå utbedret. Begge heisene fungerer nå tilfredsstillende.

#### NYE AVTALER

Det ble inngått to nye avtaler i 2024. GlobalConnect avløste TV- og internettavtalen med Telia og har etablert fibernett i sameiet. Etableringen ble gjort kostnadsfritt, og har sikret raskt og stabilt nett i bygget. Internett dekkes nå gjennom felleskostnadene, og ev. avtaler om TV dekkes av beboere selv. Det ble inngått en ny vaktmesteravtale. Det understrekes at det har vært en del forfallende arbeid med bl.a. bakhagen, grunnet manglende vedlikehold over tid. Dette har ført til at vaktmester har måttet ta flere tak i bakhagen. Det har derfor påløpt noe ekstrakostnader knyttet til hagearbeid. Vaktmester er for øvrig svært hjelpelig og tilgjengelig ved behov, og har kunnet bistå styret med flere oppgaver.

#### OPPUSSING OG BRANNSENTRAL

Styret har i flere år sondert mulighetene for oppussing av gangene. Store og dyre prosjekter, som rehabilitering av heis og brannbalkonger, har imidlertid vært mer prekært og dermed blitt prioritert. Det er ønskelig å male, skifte ut belysning og ev. fjerne flisene i 1. etasje for å hente frem det originale terrazzogulvet. Styret mottok et tilbud for installering av flere lyspunkter i oppgangen, samt utskiftning av enkelte lamper. Tilbudet ligger på ca. 116 000,- inkl. mva.



Det er også behov for å etablere brannsentral i bygget for å bedre brannsikkerheten. Styret har innhentet tilbud på etablering av brannsentral og nødbelysning. Nødbelysning følger naturlig med brannsikring i bygget (ved evakuering hvis strømmen går eller fellesrommer røyklagt). Kostnadene ligger på henholdsvis kr. 680 000 eks. mva. og 268 000 eks. mva. Totalprisen vil dermed bli nærmere 1 200 000 **inkl.** mva. Dører med brevspekk må også skiftes til brannsikre dører. Dette er eiers eget ansvar å utbedre.

Begge prosjektene vil være av større karakter og kostandskrevende. Styret ønsker i første omgang årsmøtets vurdering i saken.

#### **DUGNAD**

Det ble ikke avholdt dugnad i 2024. Det er ambisjoner om å avholde dugnad i år, og styret vil kalle inn i løpet av våren. Vaktmester har beskåret, ryddet og kjørt bort mye hageavfall i fjor, som i år. Det vil dermed være mindre behov for krevende hagearbeid under dugnaden. Det gjenstår imidlertid ett strøk med maling på rekkverket. Øvrige oppgaver vil beskrives i innkallingen, men antas å ikke være av større karakter.

#### **ANNET**

- Det har blitt gjennomført en sjekk av pipeløpene. Styret ber beboere om å avvente fyring til statusrapporten mottas.
- Styret ber beboere om å ikke hensesetter gjenstander i branntrappen i A-oppgangen. Lagring av gjenstander på gulvet i kjelleren/fellesarealene, og på taket av de enkelte bodene er heller ikke tillatt.
- Dører til leiligheter med brevsprekker må skiftes (gjelder hovedsaklig dører i B-oppgangen). Dette er å anse som eiers ansvar.



**SAMEIET GABELSGATE 46  
ORG.NR. 975 713 393, KUNDENR. 5762**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                     | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNETEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader           | 2    | 1 965 276         | 1 854 084         | 1 965 000         | 2 043 942         |
| Andre inntekter                     | 3    | 70                | 34 694            | 12 000            | 12 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>         |      | <b>1 965 346</b>  | <b>1 888 778</b>  | <b>1 977 000</b>  | <b>2 055 942</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                   | 4    | -8 460            | -7 050            | -8 460            | -11 680           |
| Styrehonorar                        | 5    | -60 000           | -50 000           | -60 000           | -80 000           |
| Revisjonshonorar                    | 6    | -5 834            | -9 241            | -7 000            | -9 500            |
| Forretningsførerhonorar             |      | -91 308           | -86 833           | -92 000           | -97 000           |
| Konsulenthonorar                    | 7    | -13 833           | -15 149           | -10 000           | -10 000           |
| Drift og vedlikehold                | 8    | -391 429          | -191 148          | -283 000          | -185 000          |
| Forsikringer                        |      | -192 550          | -163 408          | -167 000          | -200 000          |
| Kommunale avgifter                  | 9    | -318 917          | -264 567          | -319 000          | -364 427          |
| Energi/fyring                       | 10   | -490 916          | -528 680          | -600 000          | -530 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                  |      | -134 746          | -170 622          | -150 000          | -156 000          |
| Andre driftskostnader               | 11   | -251 709          | -183 852          | -219 000          | -227 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>          |      | <b>-1 959 702</b> | <b>-1 670 549</b> | <b>-1 915 460</b> | <b>-1 870 607</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |      | <b>5 644</b>      | <b>218 229</b>    | <b>61 540</b>     | <b>185 335</b>    |
| <b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                     | 12   | 23 457            | 22 585            | 0                 | 20 000            |
| Finanskostnader                     | 13   | -42 604           | -39 500           | -40 000           | -39 000           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>  |      | <b>-19 147</b>    | <b>-16 915</b>    | <b>-40 000</b>    | <b>-19 000</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  |      | <b>-13 503</b>    | <b>201 314</b>    | <b>21 540</b>     | <b>166 335</b>    |
| Overføringer:                       |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                         |      | -13 503           | 0                 |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap               |      | 0                 | 201 314           |                   |                   |



**SAMEIET GABELSGATE 46**  
**ORG.NR. 975 713 393, KUNDENR. 5762**

**BALANSE**

|   | Note | 2024             | 2023            |
|---|------|------------------|-----------------|
| <b>EIENDELER</b>                                  |      |                  |                 |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                               |      |                  |                 |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer         |      | 70 048           | 292             |
| Forskuddsbetalte kostnader                        |      | 101 104          | 159 296         |
| Andre kortsiktige fordringer                      |      | 0                | 13 599          |
| Driftskonto OBOS-banken                           |      | 1 306 515        | 438 135         |
| Sparekonto OBOS-banken                            |      | 1 097            | 1 059           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                           |      | <b>1 478 765</b> | <b>612 382</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                              |      | <b>1 478 765</b> | <b>612 382</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |      |                  |                 |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                |      |                  |                 |
| Udekket tap                                       | 14   | -140 836         | -127 333        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                            |      | <b>-140 836</b>  | <b>-127 333</b> |
| <b>GJELD</b>                                      |      |                  |                 |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                           |      |                  |                 |
| Pante- og gjeldsbrevlån                           | 15   | 494 603          | 515 914         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>                       |      | <b>494 603</b>   | <b>515 914</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                           |      |                  |                 |
| Forskuddsbetalte felleskostnader                  |      | 53 546           | 24 478          |
| Leverandørgjeld                                   |      | 1 071 236        | 193 996         |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000) |      | 0                | 0               |
| Påløpte renter                                    |      | 216              | 3 562           |
| Påløpte avdrag                                    |      | 0                | 1 765           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>                       |      | <b>1 124 998</b> | <b>223 801</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>                   |      | <b>1 478 765</b> | <b>612 382</b>  |
| Pantstillelse                                     |      | 0                | 0               |
| Garantiansvar                                     |      | 0                | 0               |

Oslo, 12.02.2025  
Styret i Sameiet Gabelsgate 46

Hanna Meyer Thuestad/s/

Sigurd Grønneberg/s/

Hanne Inger Bjurstrøm/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 965 276        |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 965 276</b> |

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

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Opprydding kundereskontro   | 70        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>70</b> |

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

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -8 460        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-8 460</b> |

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 60 000.

**NOTE: 6**



**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 834.

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

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -13 833        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-13 833</b> |

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

|   |                 |
|---|-----------------|
| Motum AS                                      | -1 738 887      |
| Kapitalinnkalling(rehabilitering av heis)     | 1 520 000       |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-218 887</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -2 350          |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -25 531         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -20 828         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg                  | -113 833        |
| Egenandel forsikring                          | -10 000         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-391 429</b> |

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -268 076        |
| Feieavgift                    | -7 344          |
| Renovasjonsavgift             | -43 497         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-318 917</b> |

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

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -37 021         |
| Fjernvarme                 | -453 895        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-490 916</b> |

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -11 588         |
| Håndverktøy                      | -517            |
| Vaktmestertjenester              | -159 000        |
| Renhold ved firmaer              | -70 668         |
| Andre fremmede tjenester         | -4 114          |
| Kontingenter                     | -2 118          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 820          |
| Øreavrunding                     | 5               |
| Velferdskostnader                | -890            |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-251 709</b> |

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter bank                                   | 2 988         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 496           |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 19 973        |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>23 457</b> |



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

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -41 077        |
| Renter på leverandørgjeld            | -27            |
| Renter og provisjon på kassekreditt  | -1 500         |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-42 604</b> |

**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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

|  |                 |
|--|-----------------|
| OBOS-banken AS   |                 |
| Flytende rente   |                 |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,30 %. Løpetiden er 25 år. |                 |
| Opprinnelig 2012   | -593 251        |
| Nedbetalt tidligere                                      | 77 337          |
| Nedbetalt i år   | 21 311          |
|  | -494 603        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>                       | <b>-494 603</b> |



## Resultatanalyse 2024 Sameiet Gabelsgate 46

|                                    | Regnskap          | Budsjett          | Differanse kr  | Differanse % |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|--------------|
| <b>Driftsinntekter</b>             |                   |                   |                |              |
| Innkrevde felleskostnader          | 1 965 276         | 1 965 000         | -276           | 0 %          |
| Andre inntekter                    | 70                | 12 000            | 11 930         | 99 %         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>         | <b>1 965 346</b>  | <b>1 977 000</b>  | <b>11 654</b>  | <b>1 %</b>   |
| <b>Driftskostnader</b>             |                   |                   |                |              |
| Personalkostnader                  | -8 460            | -8 460            | 0              | 0 %          |
| Styrehonorar                       | -60 000           | -60 000           | 0              | 0 %          |
| Revisjonshonorar                   | -5 834            | -7 000            | -1 166         | 17 %         |
| Forretningsførerhonorar            | -91 308           | -92 000           | -692           | 1 %          |
| Konsulenthonorar                   | -13 833           | -10 000           | 3 833          | -38 %        |
| Drift og vedlikehold               | -391 429          | -283 000          | 108 429        | -38 %        |
| Forsikringer                       | -192 550          | -167 000          | 25 550         | -15 %        |
| Kommunale avgifter                 | -318 917          | -319 000          | -83            | 0 %          |
| Energi/fyring                      | -490 916          | -600 000          | -109 084       | 18 %         |
| TV-anlegg/bredbånd                 | -134 746          | -150 000          | -15 254        | 10 %         |
| Andre driftskostnader              | -251 709          | -219 000          | 32 709         | -15 %        |
| <b>Sum driftskostnader</b>         | <b>-1 959 702</b> | <b>-1 915 460</b> | <b>44 242</b>  | <b>-2 %</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>              | <b>5 644</b>      | <b>61 540</b>     | <b>55 896</b>  | <b>91 %</b>  |
| <b>Finansinntekter/-kostnader</b>  |                   |                   |                |              |
| Finansinntekter                    | 23 457            | 0                 | -23 457        | 100 %        |
| Finanskostnader                    | -42 604           | -40 000           | 2 604          | -7 %         |
| <b>Res. finansinnt./-kostnader</b> | <b>-19 147</b>    | <b>-40 000</b>    | <b>-20 853</b> | <b>52 %</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                 | <b>-13 503</b>    | <b>21 540</b>     | <b>35 043</b>  | <b>163 %</b> |

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GABELSGATE 46.

| Årsregnskapet består av:  | Etter vår mening:   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PONPO-U3CZO-CVTKG-SUXOE-IE106-WZC68



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.03.25

Selskapsnummer: 5762 Selskapsnavn: SAMEIET GABELSGATE 46

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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