



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 048
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET APALLØKKA
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: 18.03.2025

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, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971278048

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		5 045 267	4 911 583
Sum inntekter		5 045 267	4 911 583
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	262 430
Annen driftskostnad		2 782 339	4 527 579
Sum kostnader		3 044 769	4 790 009
Driftsresultat		2 000 498	121 574
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		77 025	65 345
Sum finansinntekter		77 025	65 345
Annen finanskostnad		326 363	347 980
Sum finanskostnader		326 363	347 980
Netto finans		-249 338	-282 635
Resultat før skattekostnad		1 751 160	-161 061
Årsresultat		1 751 160	-161 061
Totalresultat		1 751 160	-161 061
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 751 160	-161 061
Sum overføringer og disponeringer		1 751 160	-161 061



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 200	4 200
Sum varige driftsmidler		4 200	4 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 200	4 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		40 980	793
Andre fordringer		164 591	301 925
Sum fordringer		205 571	302 718
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 861 847	638 161
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 861 847	638 161
Sum omløpsmidler		2 067 419	940 879
SUM EIENDELER		2 071 619	945 079

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			
Udekket tap		2 242 414	3 993 574
Sum opptjent egenkapital		-2 242 414	-3 993 574
Sum egenkapital		-2 242 414	-3 993 574
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 173 823	4 634 239
Sum annen langsiktig gjeld		4 173 823	4 634 239
Sum langsiktig gjeld		4 173 823	4 634 239
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 683	68 842
Leverandørgjeld		93 228	183 382
Annen kortsiktig gjeld		45 298	52 190
Sum kortsiktig gjeld		140 209	304 414
Sum gjeld		4 314 032	4 938 653
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 071 619	945 079



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 349099

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 048
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET APALLØKKA
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: 18.03.2025

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: 971 278 048
BOLIGSAMEIET APALLØKKA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 045 267	4 911 583
Sum inntekter		5 045 267	4 911 583
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	262 430
Annen driftskostnad		2 782 339	4 527 579
Sum kostnader		3 044 769	4 790 009
Driftsresultat		2 000 498	121 574
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		77 025	65 345
Sum finansinntekter		77 025	65 345
Annen finanskostnad		326 363	347 980
Sum finanskostnader		326 363	347 980
Netto finans		-249 338	-282 635
Resultat før skattekostnad		1 751 160	-161 061
Årsresultat		1 751 160	-161 061
Totalresultat		1 751 160	-161 061
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 751 160	-161 061
Sum overføringer og disponeringer		1 751 160	-161 061



Organisasjonsnr: 971 278 048
BOLIGSAMEIET APALLØKKA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 200	4 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 200	4 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		40 980	793
Andre fordringer		164 591	301 925
Sum fordringer		205 571	302 718
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 861 847	638 161
Sum omløpsmidler		2 067 419	940 879
SUM EIENDELER		2 071 619	945 079
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 242 414	3 993 574
Sum opptjent egenkapital	-2 242 414	-3 993 574
Sum egenkapital	-2 242 414	-3 993 574
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 173 823	4 634 239
Sum annen langsiktig gjeld	4 173 823	4 634 239
Sum langsiktig gjeld	4 173 823	4 634 239
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 683	68 842
Leverandørgjeld	93 228	183 382
Annen kortsiktig gjeld	45 298	52 190
Sum kortsiktig gjeld	140 209	304 414
Sum gjeld	4 314 032	4 938 653
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 071 619	945 079



Organisasjonsnr: 971 278 048
BOLIGSAMEIET APALLØKKA

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. 5532

BOLIGSAMEIET APALLØKKA



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET APALLØKKA

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 18:00 og lukker 21. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5532>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til vedtektsendring: Tillatelse til lading av elsykler i garasjen
7. Bildeling i sameiet
8. Felles egenberedskap
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET APALLØKKA



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

Jonas Lind Asgedom er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Anita Ruud og Gunnhild S. Haukaas.

Forslag til vedtak

Styret foreslår Anita Ruud og Gunnhild S. Haukaas.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024, 5532.pdf
- 2. 5532 Boligsameiet Apalløkka.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret holdes uforandret på kr 230.000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret holdes uforandret på kr 230.000,-.

Sak 6

Forslag til vedtektsendring: Tillatelse til lading av elsykler i garasjen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiets nåværende vedtekter og husordensregler forbyr lading av elsykler og lignende elektriske fremkomstmidler i fellesarealene, inkludert garasjen. Det er imidlertid etablert egne stikkontakter i garasjen, og det vurderes som hensiktsmessig å tillate lading av elsykler der, samtidig som forbudet mot lading i bodene opprettholdes av sikkerhetsmessige årsaker.

Styrets innstilling

Sameiet endrer vedtektene § 4-1 og husordensreglene § 5 slik at lading av elsykler og lignende elektriske fremkomstmidler tillates i garasjen, forutsatt at de etablerte stikkontaktene benyttes, og at lading skjer på en brannsikker måte i henhold til sameiets retningslinjer. Lading i bodene og øvrige fellesarealer forblir forbudt.



Forslag til endret vedtekststekst:

4-1 Lading (1) Det er ikke tillatt å lade elektriske fremkomstmidler fra stikkontakter i sameiets fellesareal, herunder boder. (2) Unntak gjelder for garasjen, der lading av elsykler og lignende er tillatt forutsatt at det benyttes de etablerte stikkontaktene, og at lading skjer på en brannsikker måte i henhold til sameiets retningslinjer.

Forslag til endret husordensregel: 5. ELEKTRISKE FREMKOMSTMIDLER • Sameiet har ladeanlegg for elbiler og ladbare hybridbiler i garasjeanlegget. • Det er forbudt å lade elbiler og ladbare hybridbiler i vanlige stikkontakter på grunn av brannfare. • Det er forbudt å lade elsykler, el-sparkesykler og lignende i sameiets boder og øvrige fellesarealer. • Lading av elsykler og lignende er tillatt i garasjen, forutsatt at det benyttes de etablerte stikkontaktene og at lading skjer på en brannsikker måte i henhold til sameiets retningslinjer.

Forslag til vedtak

Sameiet endrer vedtektene § 4-1 og husordensreglene § 5 slik at lading av elsykler og lignende elektriske fremkomstmidler tillates i garasjen, forutsatt at de etablerte stikkontaktene benyttes, og at lading skjer på en brannsikker måte i henhold til sameiets retningslinjer. Lading i bodene og øvrige fellesarealer forblir forbudt. Forslag til endret vedtekststekst: 4-1 Lading (1) Det er ikke tillatt å lade elektriske fremkomstmidler fra stikkontakter i sameiets fellesareal, herunder boder. (2) Unntak gjelder for garasjen, der lading av elsykler og lignende er tillatt forutsatt at det benyttes de etablerte stikkontaktene, og at lading skjer på en brannsikker måte i henhold til sameiets retningslinjer. Forslag til endret husordensregel: 5. ELEKTRISKE FREMKOMSTMIDLER • Sameiet har ladeanlegg for elbiler og ladbare hybridbiler i garasjeanlegget. • Det er forbudt å lade elbiler og ladbare hybridbiler i vanlige stikkontakter på grunn av brannfare. • Det er forbudt å lade elsykler, el-sparkesykler og lignende i sameiets boder og øvrige fellesarealer. • Lading av elsykler og lignende er tillatt i garasjen, forutsatt at det benyttes de etablerte stikkontaktene og at lading skjer på en brannsikker måte i henhold til sameiets retningslinjer.

Sak 7

Bildeling i sameiet

Forslag fremmet av:

Haakon Joakim Runar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Delebiler kan dekke deler av behovet for både person- og varetransport for beboerne i sameiet vårt. Forutsigbar tilgang på debiler betyr at enkelte beboere i sameiet kanskje vil kunne klare seg uten egen bil. For andre vil det kunne dekke et transportbehov som ikke kan løses av eget kjøretøy.

Se eksempel på tilbyder som kan tilby en delebil-løsning for vårt sameie:

<https://www.otto.no/borettslag-og-sameie>

Styrets innstilling

Styret mener at behovet er dekket med eksisterende bildelingsplasser i nærområdet, og at det derfor ikke er behov for å tilby særskilt bildeling i sameiet. Mtp. fremtidig byggeprosjekt i Martin Strandlis vei tror styret at det vil bli press på sameiets gjesteparkering som medfører at vi ikke anbefaler å gjennomføre dette forslaget.



Forslag til vedtak

Jeg foreslår at sameiet utreder behovet for delebiler i vårt sameie samt muligheten for å sette av parkeringsplasser til dette formålet.

Sak 8

Felles egenberedskap

Forslag fremmet av:

Haakon Joakim Runar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har gitt en rekke forslag til hvordan sameier kan etablere en felles egenberedskap. For mer info se- <https://www.sikkerhverdag.no/din-beredskap/hendelser-og-kriser/felles-egenberedskap/>

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til å utrede oppbevaring av vann i fellesarealer. Styret oppfordrer beboerne til å ta egenberedskapen på alvor.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at styret gis et mandat om å utrede muligheten for felles egenberedskap i sameiet, eksempelvis vurdere hvorvidt det er fellesarealer og økonomiske midler som kan avses til innkjøp og felles lagring av vann, tørrvarer, drivstoff, gass, utstyr o.l., samt andre potensielle beredskapstiltak iht. forslagene fra DSB.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling av kandidater til styreperiode 2025/2026

Valgkomiteen, bestående av Marta Lind Asgedom og Kristin Runar, har gjort seg kjent med kandidatenes kompetanse og erfaring. Dette ligger til grunn for komiteens innstilling. Det skal i år velges to styremedlemmer for 2 år, og to varamedlemmer for 1 år. I tillegg skal det velges to kandidater til valgkomiteen.

Marta, som er medlem av valgkomiteen, er gift med Jonas, som er styreleder i sameiet. Komiteen er bevisst på habilitetsspørsmålet. I et mindre sameie vil valgkomiteens medlemmer ofte ha en viss tilknytning til kandidatene og/ styrets medlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Hyseth Østlund



Harald har det siste året vært styremedlem og er nå klar for å ta fatt på to nye år i styret. Han er løsningsorientert, praktisk anlagt og engasjert – egenskaper som har gjort ham til en verdifull bidragsyter i styret.

- **Knut Limbodal**

Knut har det siste året vært varamedlem, og er klar for å ta på seg ytterligere ansvar som styremedlem. Han er engasjert, en god lagspiller og et kjærkomment tilskudd i styret. Han har tidligere hatt styreverv, blant annet i bedriftsidrettslag.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Birger Solvang**

Etter flere år som styremedlem, trapper Birger ned til varamedlem. Birger er en engasjert mann med solid erfaring fra styrearbeid gjennom flere perioder. Med sin gode forståelse for styrets ansvar og oppgaver har han bidratt til en stabil og velfungerende drift av sameiet.

- **Jardar Arnkvern**

Jardar har opparbeidet seg en solid erfaring igjennom hans mangeårige styreengasjement. Hans erfaring fra tidligere styreperioder bidrar til å gi styret en forståelse for sameiets langsiktige behov.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- **Gunnhild Solli Haukaas**

Gunnhild er ny i valgkomiteen i år. Hun er en omgjengelig person som er synlig i bomiljøet, og opptatt av å skape et godt bomiljø.

- **Kristin Runar**

Kristin har opparbeidet seg god erfaring gjennom sitt arbeid i valgkomiteen i flere år. Gjennom sitt smittende engasjement og pågangsmot bidrar hun til at styret er fulltallig år etter år.



Styrets årsrapport

Årsrapport 2024

Boligsameiet Apalløkka

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Jonas Lind Asgedom AN 1C
Styremedlem Birger Solvang AN 3C
Styremedlem Harald Hyseth Østlund AN 1B
Styremedlem Nils Martin Rugsveen AN 1C
Varamedlem Jardar Arnkvern AN 1D
Varamedlem Knut Limbodal AN 1C

Valgkomiteen

Marta Asgedom AN 1C
Kristin Runar AN 3B

Generelle opplysninger om Boligsameiet Apalløkka

Sameiet består av 86 seksjoner. Boligsameiet Apalløkka er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278048, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 93 310

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

Boligsameiet Apalløkka har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

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.

Styrets arbeid fra januar 2024 til mars 2025

Energikartlegging

Styret har dette året arbeidet med å kartlegge sameiets vedlikeholdsbehov, inkludert energikartlegging som vi har mottatt tilsagn på ENOVA-støtte for. Rapporten fra OBOS prosjektavdeling vil hjelpe styret å prioritere vedlikeholdet i tiden som kommer.

OBOS-nøkkelen

Sameiet har etablert OBOS-nøkkelen også på garasjeportene, slik at de kan styres via Unloc-appen. Styret administrerer eieres nøkkeltilgang.

Reforhandlet avtaler

Forsikring: Sameiet har byttet til Protector forsikring, med samme vilkår som med tidligere leverandør, men til en lavere pris. Dette gir oss årlig besparelse på ca. 150.000,- kroner sammenlignet med 2023.

Forretningsføreravtale: Sameiet har reforhandlet forretningsføreravtalen med OBOS.



Fellesareal

Garasje

Mange av takplatene i garasjen er byttet ut, og det er kjøpt inn takplater som skal erstatte defekte plater. Jobben er gjort av styret uten bruk av eksterne håndverkere. Det er installert stikkontakter i blokk to, tilsvarende tidligere etablerte punkter i blokk tre. Det er montert lys på utsiden av søppelbod utenfor blokk en.

Bodganger

Gulvbelegg i bodganger i blokk to og tre er utbedret.

Uteområder

Styret har sammen med Grøntkomiteen invitert til to dugnader. Grøntkomiteen har tatt initiativ til og plantet frukttrær i parken. Det er kjøpt inn ny flishugger til sameiet.

Arrangementer

Styret har invitert og avholdt julegrantenning med juletre, besøk av nissen, utdeling av godteposer, gløgg og pepperkaker. Det ble delt ut blomster til personer i sameiet som har gjort en ekstra innsats for fellesskapet.

Hjertestarter

Det er installert hjertestarter i oppgang 1D. Alle eiere er gitt tilgang via UNLOC-appen.

Utbedring murpuss fasade

Det ble høsten 2024 utbedret noe på utvendig fasade, hvor murpuss hadde falt av og armeringsjern var synlig. Dette arbeidet fortsetter våren 25. Garasjetrapper og takutstikk over garasje er høytrykkspylt.

Utskifting av peisvifter

I oktober 2024 bestilte styret utskifting av seks avtrekksvifter til piper. Ytterligere ni vifter ble skiftet i februar. Dette er vifter som etter kontroll og ettersyn har blitt anbefalt skiftet på grunn av slitasje og defekte deler. Dette kostet ca. 325.000,- kroner.

O-blokka

Styret har også denne perioden fulgt byggesaken om OBOS sine planer om den omtalte O-blokka i Martin Strandlis vei 10. Styret har hatt kontakt med OBOS i forbindelse med rivingen av den gamle bygningsmassen på tomten, og holder kontakt videre knyttet til planlagt byggeaktivitet.

Avfall

Styret har ved gjentatte anledninger kjørt søppel og hensatte gjenstander som møbler og elektriske artikler på gjenvinningsstasjonen fordi beboere i sameiet ikke har tatt ansvar for dette selv, men plassert det i søppelbodene der kun husholdningsavfall som restavfall, matavfall og mindre pappemballasje kan kastes. Vi minner om at beboere selv må forholde seg til sameiets vedtekter og ordensregler. Styret bestilte container i forbindelse med vårdugnaden.

Administrasjon

Gjennom året er det en rekke administrative oppgaver og henvendelser som styret håndterer.

- Følger opp gjeldende avtaler og leverandører.
- Følger opp henvendelser fra meglere i forbindelse med salg og godkjenning av nye eiere.
- Henvendelser fra beboere og eiere om alt som har med boligene og sameiet å gjøre.
- Administrerer fysiske nøkler til sameiet og OBOS-nøkkelen med tilganger til eiere og leverandører.
- Administrerer fellesarealer med verksted, lagerrom, Storstua og trimrom.
- Ivaretar sameiets interesser i aktuelle og oppstående saker.
- Gir informasjon til beboere og eiere via Vibbo der vi også besvarer spørsmål og henvendelser.



Løpende vedlikehold

I tillegg til det overnevnte har styret iverksatt og fulgt opp en rekke mindre vedlikeholdsarbeid og faste arbeidsoppgaver og avtaler.

- Kontroll av manuelt slukkerutstyr i fellesarealer.
- HMS-runde.
- Kontroll av lekeplass.
- Kontroll og service av røykluker.
- Kontroll og service på garasjeporter.
- Kontroll og service på avtrekksvifte på piper.

Rørlegger og elektriker benyttes jevnlig til å skifte kraner, bytte defekte lamper, skumringsrelé og annet. Styret bestiller arbeid og tjenester og følger opp alt arbeid som knytter seg til bygningsmassen i sin helhet.

Fremtidige tidsubestemte planer:

Følge opp energikartleggingen med konkrete tiltak som kan innebære:

- Utrede rammer og muligheter for oppussing av fasade med tilhørende økonomiplan.
- Utrede mulighetsrom for solenergi.



BOLIGSAMEIET APALLØKKA ORG.NR. 971 278 048, KUNDENR. 5532

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 015 844	4 869 984	5 016 000	5 016 000
Andre inntekter	3	29 423	41 599	15 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 045 267	4 911 583	5 031 000	5 036 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-32 430	-32 890	-33 000
Styreonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-140 085	-145 253	-155 000	-140 000
Konsulentonorar	7	-9 251	0	-45 000	-215 000
Drift og vedlikehold	8	-601 508	-1 769 534	-746 000	-961 000
Forsikringer		-438 975	-463 087	-510 000	-310 000
Kommunale avgifter	9	-549 195	-976 278	-948 000	-728 244
Ladekostnader EL-bil		-33 455	-32 172	-35 000	-35 000
Energi/fyring	10	-276 266	-311 922	-450 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-411 442	-500 612	-550 000	-460 000
Andre driftskostnader	11	-312 662	-319 221	-329 000	-353 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 044 769	-4 790 009	-4 040 890	-3 825 244
DRIFTSRESULTAT		2 000 498	121 574	990 110	1 210 756
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	77 025	65 345	0	50 000
Finanskostnader	13	-326 363	-347 980	-335 000	-292 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-249 338	-282 635	-335 000	-242 000
ÅRSRESULTAT		1 751 160	-161 061	655 110	968 756
Overføringer:					
Udekket tap		0	-161 061		
Reduksjon udekket tap		1 751 160	0		



BOLIGSAMEIET APALLØKKA
ORG.NR. 971 278 048, KUNDENR. 5532

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		4 200	4 200
SUM ANLEGGSMIDLER		4 200	4 200
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		40 980	793
Forskuddsbetalte kostnader		164 591	301 925
Driftskonto OBOS-banken		631 176	225 322
Sparekonto OBOS-banken		1 230 672	412 840
SUM OMLØPSMIDLER		2 067 419	940 879
SUM EIENDELER		2 071 619	945 079
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 242 414	-3 993 574
SUM EGENKAPITAL		-2 242 414	-3 993 574
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 173 823	4 634 239
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 173 823	4 634 239
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 298	52 190
Leverandørgjeld		93 228	183 382
Påløpte renter		1 683	30 474
Påløpte avdrag		0	38 368
SUM KORTSIKTIG GJELD		140 209	304 414
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 071 619	945 079
Pantstillelse	16	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.02.2025
Styret i Boligsameiet Apalløkka

Jonas Lind Asgedom

Harald Hyseth Østlund

Nils Martin Rugsveen

Birger Solvang

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Seksjonskostnader	2 730 672
Felleskostnader	2 285 172
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 015 844

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gjensidige skadeoppgjør	2 878
Nettinnbetalinger - Nøkler mm	12 795
Nøkler	1 400
Utleie	12 350
SUM ANDRE INNETEKTER	29 423

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

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 230 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 251
SUM KONSULENTHONORAR	-9 251

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-101 339
Drift/vedlikehold VVS	-10 317
Drift/vedlikehold elektro	-13 665
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 928
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-20 256
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 029
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-325 919
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 583
Kostnader dugnader	-3 473
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-601 508

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-302 571
Feieavgift	-10 336
Renovasjonsavgift	-236 288
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-549 195

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-276 266
SUM ENERGI / FYRING	-276 266

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-16 099
Datautstyr	-13 280
Annet driftsmateriale	-2 516
Vaktmestertjenester	-129 530
Renhold ved firmaer	-121 193
Andre fremmede tjenester	-17 093
Andre kontorkostnader	-121
Bank- og kortgebyr	-3 514
Velferdskostnader	-9 317
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-312 662

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

Renter bank	22 476
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 037
Kundeutbytte fra Gjensidige	52 539
Andre renteinntekter	973
SUM FINANSINNTEKTER	77 025

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-326 309
Renter på leverandørgjeld	-54
SUM FINANSKOSTNADER	-326 363

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 7,38 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2014	-11 574 080
Nedbetalt tidligere	6 939 841
Nedbetalt i år	460 416
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 173 823

NOTE 16**PANTSTILLELSE**

Sameiets lån er ikke sikret med pant, og er gitt som blanco lån.



Til årsmøtet i Boligsameiet Apalløkka

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Apalløkka som består av balanse per 31. desember 2024, 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 resultater 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med 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 ellers 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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 332 Boligsameiet Apalløkka.pdf



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>.

Oslo, 20. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 18.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.25

Selskapsnummer: 5532 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET APALLØKKA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jonas Lind Asgedom er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Styret foreslår Anita Ruud og Gunnhild S. Haukaas.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret holdes uforandret på kr 230.000,-.

- For
 Mot

Sak 6 Forslag til vedtektsendring: Tillatelse til lading av elsykler i garasjen

Sameiet endrer vedtektene § 4-1 og husordensreglene § 5 slik at lading av elsykler og lignende elektriske fremkomstmidler tillates i garasjen, forutsatt at de etablerte stikkontaktene benyttes, og at lading skjer på en brannsikker måte i henhold til sameiets retningslinjer. Lading i bodene og øvrige fellesarealer forblir forbudt. Forslag til endret vedtektstekst: 4-1 Lading (1) Det er ikke tillatt å lade elektriske fremkomstmidler fra stikkontakter i sameiets fellesareal, herunder boder. (2) Unntak gjelder for garasjen, der lading av elsykler og lignende er tillatt forutsatt at det benyttes de etablerte stikkontaktene, og at lading skjer på en brannsikker måte i henhold til sameiets retningslinjer. Forslag til endret husordensregel: 5. ELEKTRISKE FREMKOMSTMIDLER • Sameiet har ladeanlegg for elbiler og ladbare hybridbiler i garasjeanlegget. • Det er forbudt å lade elbiler og ladbare hybridbiler i vanlige stikkontakter på grunn av brannfare. • Det er forbudt å lade elsykler, el-sparkesykler og lignende i sameiets boder og øvrige fellesarealer. • Lading av elsykler og lignende er tillatt i garasjen, forutsatt at det benyttes de etablerte stikkontaktene og at lading skjer på en brannsikker måte i henhold til sameiets retningslinjer.

- For
 Mot

Sak 7 Bildeling i sameiet

Jeg foreslår at sameiet utreder behovet for delebiler i vårt sameie samt muligheten for å sette av parkeringsplasser til dette formålet.

- For
 Mot



Sak 8 Felles egenberedskap

Jeg foreslår at styret gis et mandat om å utrede muligheten for felles egenberedskap i sameiet, eksempelvis vurdere hvorvidt det er fellesarealer og økonomiske midler som kan avses til innkjøp og felles lagring av vann, tørrvarer, drivstoff, gass, utstyr o.l., samt andre potensielle beredskapstiltak iht. forslagene fra DSB.

For

Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Harald Hyseth Østlund

Knut Limbodal

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Birger Solvang

Jardar Arnkværn

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Gunnhild Solli Haukaas

Kristin Runar



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.