



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 534 450  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NORDBYVEIEN 72-74  
EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 18.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 548 422	2 526 279
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 548 422</b>	<b>2 526 279</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Annen driftskostnad		2 362 924	2 115 177
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 568 304</b>	<b>2 320 557</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-19 882</b>	<b>205 722</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 161	17 460
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 161</b>	<b>17 460</b>
Annen finanskostnad		929	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>929</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>56 232</b>	<b>17 460</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>36 349</b>	<b>223 183</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>36 349</b>	<b>223 183</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>36 349</b>	<b>223 183</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		36 349	223 183
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>36 349</b>	<b>223 183</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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			2 121
Andre fordringer		136 464	85 118
Sum fordringer		136 464	87 239
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 423 473	2 350 988
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 423 473	2 350 988
Sum omløpsmidler		2 559 937	2 438 227
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 559 937</b>	<b>2 438 227</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
Annen egenkapital		2 273 356	2 237 006
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 273 356</b>	<b>2 237 006</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 273 356</b>	<b>2 237 006</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		233 009	53 721
Annen kortsiktig gjeld		53 573	147 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>286 582</b>	<b>201 221</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>286 582</b>	<b>201 221</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 559 937</b>	<b>2 438 227</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371434

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 534 450  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NORDBYVEIEN 72-74  
EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 921 534 450  
NORDBYVEIEN 72-74  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 548 422	2 526 279
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 548 422</b>	<b>2 526 279</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Annen driftskostnad		2 362 924	2 115 177
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 568 304</b>	<b>2 320 557</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-19 882</b>	<b>205 722</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 161	17 460
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 161</b>	<b>17 460</b>
Annen finanskostnad		929	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>929</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>56 232</b>	<b>17 460</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>36 349</b>	<b>223 183</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>36 349</b>	<b>223 183</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>36 349</b>	<b>223 183</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		36 349	223 183
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>36 349</b>	<b>223 183</b>



Organisasjonsnr: 921 534 450  
NORDBYVEIEN 72-74  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Kundefordringer 2 121  
Andre fordringer 136 464 85 118  
Sum fordringer 136 464 87 239

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 2 423 473 2 350 988  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 423 473 2 350 988

Sum omløpsmidler 2 559 937 2 438 227

**SUM EIENDELER 2 559 937 2 438 227**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 2 273 356 2 237 006



Sum opptjent egenkapital	2 273 356	2 237 006
Sum egenkapital	2 273 356	2 237 006
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	233 009	53 721
Annen kortsiktig gjeld	53 573	147 500
Sum kortsiktig gjeld	286 582	201 221
Sum gjeld	286 582	201 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 559 937	2 438 227



Organisasjonsnr: 921 534 450  
NORDBYVEIEN 72-74  
EIERSEKSJONSSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7957

Nordbyveien 72-74 Es



## Velkommen til årsmøte i Nordbyveien 72-74 Es

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. april 2024 kl. 18:00, Hos OBOS, Haugenveien 13, 1421 SKI.

### 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. Gjennomgang bruk av VIBBO
8. Fjerne sandkasser og lekeapparater i sameiet?
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordbyveien 72-74 Es



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mats Granby 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 Mats Granby foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.



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.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**  
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000



Sak 7

### Gjennomgang bruk av VIBBO

Forslag fremmet av:

Knut Arild Fjeldvik Evensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker at flest mulig brukes VIBBO, OBOS tar derfor en gjennomgang på årsmøtet.

Styrets innstilling

Orienteringssak

Forslag til vedtak

Flest mulig skal bruke VIBBO

Sak 8

### Fjerne sandkasser og lekeapparater i sameiet?

Forslag fremmet av:

Knut Arild Fjeldvik Evensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker at vi stemmer over om beboerne ønsker å beholde eller fjerne både sandkasser og lekeapparater i sameiet.

Forslag til vedtak

Styrets forslag er at sandkasser og lekeapparater fjernes, da det brukes svært lite av beboerne i sameiet. Sameiet har også at HMS ansvar for dette, som kreves proaktivt vedlikehold.

Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Arild Fjeldvik Evensen



**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stig Berntsen  
Har som ung pensjonist tid og har erfaring fra tilsvarende verv.
- Thor Braathen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Knut Arild Fjeldvik Evensen	Nordbyveien 72
Styremedlem	Tone Andersen	Nordbyveien 72
Styremedlem	Thor Braathen	Nordbyveien 72
Styremedlem	Arne Marki Pettersen	Nordbyveien 74

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [nordbyveien7274@styrerommet.no](mailto:nordbyveien7274@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Nordbyveien 72-74 Es

Sameiet består av 68 seksjoner.

Nordbyveien 72-74 Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921534450, og ligger i ÅS kommune

Gårds- og bruksnummer:

102      316

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

Nordbyveien 72-74 Es 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 Alpha Revisjon AS.



## Styrets arbeid

- Vi har hatt dugnad hvor vi har ryddet opp og fått det fint både utendørs og innendørs primært i kjeller/bod.
- Reparert varmekabler til nedkjørsel garasje N74.
- Beiset yttervegger flere steder hvor det har vært unormal avrenning.
- Montert beslag for å hindre avrenning av beis på flere yttervegger.
- Benyttet Facilitec til ekstraordinær vannsuging i begge garasjer når behovet har vært tilstede.
- Sugd opp store mengder is i kummer utomhus.
- Malt kjellervegger i N74.
- Malt trappeneser i N74.
- Montert stålbeslag/lister på utsatte steder i begge bygg for å unngå slagskader, avskalling etc.
- Montert 11 nye avstillere til brannvarslingsanlegget, slik at det er enkelt adkomst i alle etasjer i begge bygg.
- Planlagt opplæring og brannøvelse i H1 2024.
- Vi har kjøpt inn og plassert en vannsuger i hver av garasjene til bruk for beboerne.
- Reparert radiatoranlegg i N74 ved flere anledninger pga manglende varmegenerering.
- Inngått avtale om proaktivt vakthold/vekker med inspesksjonsrunder etter flere innbrudd i kjellerboder
- Vi har inngått kontrakt med Hedengren AS på servicekontrakt på brann-og nødlysanlegg.
- Installert kameraovervåkning i begge bygg, både ved inngangspartier og i parkeringskjellere
- Håndtert pågående reklamasjonssak overfor Nordr ift feilaktig monterte ventilatorer med motor i minst 3 leiligheter i N74
  - Må disse ventilatorer erstattes med vifter uten motor da det er sentral motor i ventilasjonsanlegget i bygget?
  - Genererer ventilatorer med motor mer fett i luftekanalene og dermed utgjør en større brannfare?
  - Vil ventilatorer med motor over tid skade den sentrale motoren i ventilasjonsanlegget?
  - Vil garantien forsvinne som følge av feilaktige monterte motorventilatorer?
- Innhentet tilbud på serviceavtale ventilasjonsanlegg i begge bygg. Service er tenkt gjennomført i H2 2024, men gjennomføring avhenger av pågående reklamasjonssak beskrevet i kulepunktet over.
- Begynt å bruke VIBBO som informasjonskanal ved «formell» informasjon, slik at vi bygger ett «bibliotek» over tid og beboere enkelt kan finne igjen informasjon.
  - Facebook fortsetter som kanal for den uformelle nabodialogen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 273 355.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 524 000 til drift og vedlikehold som omfatter blant service på ventilasjonsanlegget, brannsikringstiltak og løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i ÅS kommune

Budsjettet omtrent i tråd med forventet kostnad.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordbyveien 72-74 Es.

### Lån

Nordbyveien 72-74 Es har ingen lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på den ekstra tilleggskostnaden for vakthold, med kr 125,- pr seksjon for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Nordbyveien 72-74 Eierseksjonssameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbyveien 72-74 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21		Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	11 av 21		Årsrapport.pdf



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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

12 av 21

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Årsrapport.pdf



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Skogly, Roger**  
Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

03/25/2024 07:52:59

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## NORDBYVEIEN 72-74 EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 921 534 450, KUNDENR. 7957

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 470 812	2 470 789	2 471 000	2 573 000
Ladeinntekter EL-bil		72 610	30 228	0	100 000
Andre inntekter	3	5 000	25 262	25 000	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 548 422</b>	<b>2 526 279</b>	<b>2 496 000</b>	<b>2 673 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 380	-25 380	-25 380	-25 380
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-7 063	-6 625	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-127 885	-122 965	-125 000	-135 000
Konsulenthonorar	7	-14 367	-9 593	-40 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-358 054	-395 196	-332 500	-524 000
Forsikringer		-153 043	-174 757	-187 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-265 803	-150 165	-400 000	-300 000
Ladekostnader EL-bil		-5 640	-5 370	-10 000	-10 000
Energi/fyring		-652 991	-660 013	-560 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-339 539	-242 663	-245 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-438 539	-347 831	-337 500	-417 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 568 304</b>	<b>-2 320 557</b>	<b>-2 449 380</b>	<b>-2 673 380</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-19 882</b>	<b>205 722</b>	<b>46 620</b>	<b>-380</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	57 161	17 460	0	22 000
Finanskostnader	12	-929	0	0	-500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>56 232</b>	<b>17 460</b>	<b>0</b>	<b>21 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>36 349</b>	<b>223 183</b>	<b>46 620</b>	<b>21 120</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		36 349	223 183		



**NORDBYVEIEN 72-74 EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 921 534 450, KUNDENR. 7957**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 961	0
Kundefordringer		0	2 121
Forskuddsbetalte kostnader		129 504	85 083
Andre kortsiktige fordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		351 153	333 219
Sparekonto OBOS-banken		2 072 320	2 017 769
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 559 937</b>	<b>2 438 227</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 559 937</b>	<b>2 438 227</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 273 356	2 237 006
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 273 356</b>	<b>2 237 006</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 573	29 670
Leverandørgjeld		233 009	53 721
Påløpte kostnader		0	117 830
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>286 582</b>	<b>201 221</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 559 937</b>	<b>2 438 227</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 20.03.2024

Styret i Nordbyveien 72-74 Eierseksjonssameie

Knut Arild Fjeldvik Evensen /s/    Tone Andersen /s/

Thor Braathen /s/

Arne Marki Pettersen /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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	1 407 156
Brensel	529 296
Kabel-TV	277 200
Felleskostnader	156 360
Parkeringsleie	100 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 470 812</b>

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

Kompensasjon Veidekk/Nordr	5 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-25 380
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 380</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 063.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 367
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 367</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-128 980
Drift/vedlikehold VVS	-44 633
Drift/vedlikehold elektro	1 404
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 792
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 111
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 530
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 735
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-677
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-358 054</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-265 803
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-265 803</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 094
Verktøy og redskaper	-39 142
Driftsmateriell	-1 959
Vaktmestertjenester	-190 458
Renhold ved firmaer	-164 738
Snørydding	-25 173
Andre fremmede tjenester	-982
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 500
Andre kontorkostnader	-2 259
Bank- og kortgebyr	-3 280
Velferdskostnader	-955
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-438 539</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 135
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 551
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	475
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>57 161</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-929
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-929</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6857422. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 7957 Selskapsnavn: Nordbyveien 72-74 Es

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.