



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 867 905
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE
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: 13.05.2025

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, 03.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 729 397	2 571 855
Sum inntekter		2 729 397	2 571 855
Kostnader			
Lønnskostnad		143 766	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			33 766
Annen driftskostnad		2 062 713	1 628 970
Sum kostnader		2 206 479	1 799 656
Driftsresultat		522 918	772 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 740	31 450
Sum finansinntekter		48 740	31 450
Annen finanskostnad		27 233	46 714
Sum finanskostnader		27 233	46 714
Netto finans		21 507	-15 264
Resultat før skattekostnad		544 425	756 935
Årsresultat		544 425	756 935
Totalresultat		544 425	756 935
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		544 425	756 935
Sum overføringer og disponeringer		544 425	756 935



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 260	2 251
Andre fordringer		159 394	153 248
Sum fordringer		161 654	155 499
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 042 064	1 023 328
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 042 064	1 023 328
Sum omløpsmidler		1 203 718	1 178 827
SUM EIENDELER		1 203 719	1 178 828

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 131 420	586 995
Sum opptjent egenkapital		1 131 420	586 995
Sum egenkapital		1 131 420	586 995
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			530 382
Sum annen langsiktig gjeld		0	530 382
Sum langsiktig gjeld		0	530 382
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			3 640
Leverandørgjeld		33 471	17 920
Annen kortsiktig gjeld		38 828	39 890
Sum kortsiktig gjeld		72 299	61 451
Sum gjeld		72 299	591 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 203 719	1 178 828



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 438721

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 867 905
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE
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: 13.05.2025

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 921 867 905
A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 729 397	2 571 855
Sum inntekter		2 729 397	2 571 855
Kostnader			
Lønnskostnad		143 766	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			33 766
Annen driftskostnad		2 062 713	1 628 970
Sum kostnader		2 206 479	1 799 656
Driftsresultat		522 918	772 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 740	31 450
Sum finansinntekter		48 740	31 450
Annen finanskostnad		27 233	46 714
Sum finanskostnader		27 233	46 714
Netto finans		21 507	-15 264
Resultat før skattekostnad		544 425	756 935
Årsresultat		544 425	756 935
Totalresultat		544 425	756 935
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		544 425	756 935
Sum overføringer og disponeringer		544 425	756 935



Organisasjonsnr: 921 867 905
A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 260	2 251
Andre fordringer		159 394	153 248
Sum fordringer		161 654	155 499
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 042 064	1 023 328
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 042 064	1 023 328
Sum omløpsmidler		1 203 718	1 178 827
SUM EIENDELER		1 203 719	1 178 828
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 131 420	586 995
Sum opptjent egenkapital	1 131 420	586 995
Sum egenkapital	1 131 420	586 995
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		530 382
Sum annen langsiktig gjeld	0	530 382
Sum langsiktig gjeld	0	530 382
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 640
Leverandørgjeld	33 471	17 920
Annen kortsiktig gjeld	38 828	39 890
Sum kortsiktig gjeld	72 299	61 451
Sum gjeld	72 299	591 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 203 719	1 178 828



Organisasjonsnr: 921 867 905
A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

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. 7955

A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

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:

13. mai 2025 kl. 18:00, Langhuset, Gamle Vevelstadvei 34, 1405 Langhus.

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
8. Valg av valgkomite
9. Valg av grøntutvalg og vedlikeholdsutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE



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

Møteleder velges på årsmøtet.

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

Protokollfører og protokollvitner 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 7955 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:



Styreleder: Christian Fjeld - 1 år - frem til 2026
Styremedl.: Trine Stensen - 1 år - frem til 2026
Styremedl.: Even Tveter - 1 år - frem til 2026
Styremedl.: Trond Dyrnes - 2 år - frem til 2027
Varamedl.: David W. Adamson - 1 år - frem til 2026

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Fjeld

Valg av 2 styremedlem 1 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Even Tveter
- Trine Stensen

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Trond Dyrnes

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- David W. Adamson

Sak 8

Valg av valgkomite

Det skal velges en valgkomite for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valg av grøntutvalg og vedlikeholdsutvalg

Roller og kandidater



Valg av 6 grøntutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som grøntutvalg:

- Astrid Husum
- Hanne Bodil Bitsch
- Inger Bilet
- Karin W. Lauritzen
- Lise Gangsø
- Wibeke Slettvoll

Valg av 7 vedlikeholdsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vedlikeholdsutvalg:

- David W. Adamson
- Helge Schou
(ikke møter)
- John Vee
- Michael D. Long
- Niels Erik Larsen
- Sigbjørn Nilsen
- Svein Olsen



STYRETS ARBEID

Styremøter

Det er avholdt 14 styremøter i 2024.

Styret har utarbeidet retningslinjer for styrearbeid.

Medlemmer av styret har også deltatt på kurs i regi av OBOS, og OBOS Høstseminar (om bl.a. vedlikehold og rehabilitering av bygningsmassen, felleskostnader, styreansvar, beredskap i en ny tid).

Informasjon til eiere/beboere via VIBBO

VIBBO er styrets hovedkanal for all kommunikasjon mellom eiere/beboere og styret. Styret oppfordrer alle beboere til å benytte Vibbo for å oppsøke informasjon som legges ut og oppdateres av styret enten som nyhetssaker eller under ulike tema-bokser (kalt «Tema»). Informasjon oppdateres og endres løpende.

Eiere/beboere blir varslet via mail/SMS når styret legger ut nyhetssaker.

Eiere/beboere benytter i stor grad VIBBO-portalen når de ønsker å sende mail til styret.

Dette synes å fungere utmerket.

Når det har vært behov for det (f.eks. når det har vært nødvendig å flytte biler fra garasjeanlegget), har styret i tillegg hengt opp informasjon på dører til/fra garasjeanlegg og på oppslagstavlene i første etasje (begge innganger).

VIBBO-portalen har også en «Oppslag-funksjon» der alle eiere/beboere kan komme med innlegg.

HMS

Det er gjennomført månedlige HMS-runder i byggene, med kontroll av rømningsveier, fellesarealer, tekniske anlegg mm.

Styret har sendt ut informasjon om helse, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i boligsameiet, og vedlagt sjekklister for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten.

Dette ligger ute på Vibbo under Tema «HMS - Egenkontroll Beboer».

I tillegg har styret fulgt opp service- og vedlikeholdskontrakter med en rekke leverandører (dørmatter (Stil tekstilservice), brannalarm- og nødlysanlegg (Hedengren), automatisk slukke-/sprinkleranlegg (Firesafe/Vekos), hovedtavler og elektriske anlegg i fellesområder (DE-elektro), kameraovervåking (Skan-kontroll), heiser (KONE), garasjeport (Hörmann), låser (Oslo Låsservice), kontroll av lekeplass (Lekeplassinspektøren), ventilasjonsfilter (Filtergrossisten) og vaktmestertjenester (Alt-mann)).

Disse utfører jevnlig kontroll av anleggene de har ansvar for, og styret mottar rapporter etter gjennomførte kontroller. Eventuelle avvik blir straks rettet opp.

Styret har særskilt jobbet mye med oppfølging av vaktmesteravtalen med Alt-mann og de punktene vaktmesterselskapet skal utføre. Rutiner for oppfølging og rapportering er under stadig forbedring, og styret bruker mye ressurser på å følge opp dette.

Brannsentralen er tilknyttet brannvesenet med direkte tilknytning ved utløst brannalarm.

Når tiden på 3 min etter første branndeteksjon er utløpt, så vil klokkene i hele blokka ringe og brannvesenet blir varslet for utrykning. Det er viktig å gjøre seg kjent med og følge de branninstruksjoner som er gitt på Vibbo under Tema «Brannalarm anlegg». Brann- og evakueringsøvelser er utført i 2024.

Dugnad og vedlikehold

Det ble avholdt 2 dugnader; våren og høsten 2024. På våren ble det hovedsakelig utført vask av garasjeanlegget og beplantning. Vask av svalganger og fasade øst ble utført av Drøbak Malermesterservice dette året og ikke over dugnad. På høsten ble det gjort en stor



innsats på å mekanisk fjerne mose på belegningsstein, og rydding av trær og kratt i skråningen utenfor HT198.

Det var et godt oppmøte under begge disse dugnadene, og det rettes en særdeles stor takk til de som gjentatte ganger viser engasjement og interesse for å hjelpe til med å holde kostnadene nede ved å utføre mindre dugnadsarbeid på frivillig innsats. Ekstern utførelse (innleid firma) av dugnadsoppgaver vurderes ved avtagende engasjement fremover i sameiet.

Gulvet i garasjeanlegget holdes rent og ryddes for vann og slaps ved hjelp av velvillige beboere som kjører garasjevaskeren på dugnad. Styret retter en særskilt stor takk og belønner innsatsen til de som stiller opp for sameiet! Opplæring på vaskeren gis gjerne på forespørsel.

Det er mange oppgaver som kreves for å vedlikeholde vår bygningsmasse, og det er styrets ansvar å påse at bygningsmassen ivaretas på best mulig måte. Dette gjelder både små og store vedlikeholdsoppgaver - opprettholde bygningenes kvalitet og sikre at tekniske installasjoner fungerer etter hensikten. God oversikt over bygningsmassen, og en plan for vedlikeholdet med riktige prioriteringer, er derfor viktig. Styret jobber kontinuerlig med en digital vedlikeholdsportal som forsøker å ivareta plan for utførelse av ulike oppgaver i tiden fremover.

Fuktighet og vanninntrengning i garasjeanlegg og boder

Styret fortsatte oppfølging og dokumentering av fukt og vanninntrengningsproblematikken fra taket i garasjeanlegget og boder mot Villa Utvikling også i 2024. På bakgrunn av befarung og det innledende notat utført og mottatt av takstmann Rolf Ekholt i Termografi & Takst Consult AS (TTC) engasjerte styret Ekholt i TTC for en fullverdig takstrapport. Ekholt utførte flere målinger, undersøkelser (også destruktive), samt termografering som dannet grunnlag for en teknisk detaljert rapport. Rapporten kan lastes ned og leses i sin helhet på Vibbo. Rapporten avdekket flere funn og mangler ihht gjeldende forskrifter (TEK10) mht fukt og vannlekkasje på bakgrunn av kondensering, membranløsning og fall.

Styret har også under tiden søkt juridisk bistand og engasjert Advokatfirmaet SGB AS. I mai var styret i møte med advokat og Ekholt hvor all dokumentasjon med Villa Utvikling, bilder og Ekholt's innledende notat og endelige rapport ble gjennomgått. Ekholt utarbeidet også en punktliste av rapporten. Advokatene har i den senere tid gått igjennom all dokumentasjon og på vegne av styret og sameiet fremmet krav om utbedring, ev. prisavslag til Villa Utvikling på bakgrunn av Ekholt's rapport da bygget er oppført i strid med teknisk forskrift som Ekholt konkluderer. Styret har mottatt svar fra Villa Utvikling via advokaten i SGB hvor Villa Utvikling tilbakeviser reklamasjonen og kravene fremlagt, og hevder reklamasjonen og saken som sådan er foreldet. Styret har jobbet videre med advokatene som har sendt saken inn til forliksrådet og vil jobbe videre med saken da de ikke ser seg enig i Villa Utviklings sitt svar, men må vurdere videre rettslige grep.

Beboermøte

Årsmøtet 2024 ble gjennomført fysisk på Langhuset med påfølgende beboermøte. Det fungerte utmerket, og flere temaer ble diskutert som bl.a. nye serviceavtaler, vask av fasade, lekkasje, fukt og kondens, og utskifning til LED-lyskilder. Styret anser beboermøter for å være en viktig arena for å utveksle informasjon og diskutere saker av betydning for oss alle.

LED lys og utskifning

Etter 24. februar 2023 ble det ikke lenger lov å importere eller produsere flere kompaktlysrør og "long life"-lysrør til EU og Norge. Det betyr ikke at det ikke er lov å bruke

de, men styret begynte et omfattende arbeid for å undersøke et flertall av alternativer for å ruste sameiet best mulig for en plan videre fremover. Utskiftningen av lysarmaturene i garasjeanlegget er påbegynt og området under A3A (til venstre for porten) er i 2024 blitt skiftet ut til LED armaturer (utført av IKT Elektro). Videre seksjonsvis utskiftning av armaturer i garasjeanlegget er planlagt i 2025. Utskiftningen til LED kilder vil samtidig redusere sameiets strømforbruk betraktelig.

Innkjøp

- Ventilasjonsfilter til alle leiligheter – filterne ble levert alle beboere i november 2024 og styret forutsetter at alle har sørget for utskiftning av disse i sine ventilasjonsanlegg.
- Diverse utstyr og materiell til dugnader
- Røykdetektorer: 10 stk doble røykdetektorer har blitt kjøpt inn til de leilighetene med Cabana som et forebyggende brannverntiltak fra sameiet. Det er beboernes ansvar å selv påse å skifte batterier og teste disse minimum 1 gang årlig.

Andre utførte arbeider

- Styret har hatt kontakt med Nordre Follo kommune og entreprenør Grimsrud angående tunneldriving ifm. VA-utbyggingen. Vi har spesielt fokusert på sikker ferdsel når det gjelder kjøring av tunge anleggskjøretøy, og understreket viktigheten av nødvendig hensyn til myke trafikanter.
- Styret har også opprettet kontakt med borettslaget i Haugbro Terrasse 200, og blant annet avklart eierskap til avfallsbrønner som tilhører de og informert beboere via Vibbo rundt dette.
- Styret har et løpende arbeide med å oppdatere lister og oversikt over navn tilknyttet de ulike leiligheter ved ringetablå, samt telefonnummer som skal godkjennes av telefonsystemet tilknyttet garasjeporten.
- Nye utekraner har blitt montert etasjevis oppover langs trappehusene i begge oppganger (Wislan Rør har vært utførende rørlegger).
- Forsikringssak: påkjørt stolpe under svalgang.
- Forsikringssak: lekkasje over garasjeplass i garasjeanlegget som følge av lekkasje fra leiligheten over.
- Forsikringssak: vannlekkasje utendørs fra vannkran tilhørende Cabana til 4.etg og ned inne hos beboer i stuetak i 3.etg.
- Strømvtale: Styret har i lengre tid forsøkt å finne besparende avtaler med andre strømselskaper og gjennom samarbeidspartneren til OBOS valgte styret å skifte strømvtale for sameiet til Entelios. Dette vil tilsynelatende føre til store besparelser for sameiet da Entelios driver en aktiv forvaltning og tilbyr en avtale uten fordyrende tilleggskostnader.
- Styret har inngått serviceavtale på lås med Oslo Låsservice og kontroll av lekeplasser med Lekeplassinspektøren.
- Styret valgte å avvikle sameiets lån med bruk av egenkapital for å redusere rentekostnadene tilhørende lånet da sameiet har god økonomi og en byggende egenkapital.



- Planer fremover
- Styret mener det er behov for en oppfrisking av trappeløpene innvendig fra garasjen og oppover i etasjene. Styret vil se på ulike, kostnadseffektive løsninger.
- Utarbeidelse av endret toalett/oppbevarings-bod/garasjevasker-plass i garasjeanlegg.
- Brannøvelse og dugnader vil varsles og settes opp også i året som kommer.
- Videre oppfølging av saken vedr. vanngjennomtrekning i tak garasjeanlegg.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte ladeinntekter EI-bil. Sameiet har tilsvarende kostnader som faktureres via Entelios (strømleverandør) på samlefaktura for strøm til fellesanlegg. Dette er således ingen inntekt, men en innkrevd kostnad fra Elaway som bokføres som inntekt hos sameiet. Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold generelt, ladekostnader EI-bil, tv-anlegg/bredbånd og andre driftskostnader. Samtidig var det noen kostnader som var høyere enn budsjettert og det var avskrivninger, konsulentonorar som var blant annet til juridisk bistand, forsikringer og kommunale avgifter. Finansinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyre renter gjennom året. Styret nedbetalte resten av lånet som var ca. 262 000 i november 2024, se note 14.

Resultat

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

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 131 419.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr. 500 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet. Det er budsjettert til større vedlikehold som blant annet omfatter LED armatur utskiftning garasjeanlegg og mulig oppfriskning av epoxybelegg foran garasjeport og bygging av bod.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold og andre driftskostnader i den grad det foreligger estimer.



Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i A3 Slottet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for A3 Slottet Boligsameie som viser et overskudd på kr 544.425. Årsregnskapet 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 selskapets 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 selskapet 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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 selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0169 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 795545900
--	---	-------------------------------



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/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

795545991



A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 867 905, KUNDENR. 7955

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 643 096	2 516 964	2 643 000	2 708 873
Ladeinntekter EL-bil		84 881	53 211	70 000	70 000
Andre inntekter	3	1 420	1 680	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 729 397	2 571 855	2 713 000	2 778 873
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 766	-16 920	-17 000	-18 000
Styrehonorar	5	-126 000	-120 000	-126 000	-132 000
Avskrivninger		0	-33 766	-33 766	-34 000
Revisjonshonorar	6	-6 375	-5 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-130 995	-124 400	-130 000	-137 000
Konsulenthonorar	7	-73 335	-17 391	-12 000	-112 000
Drift og vedlikehold	8	-371 886	-179 190	-544 500	-500 000
Forsikringer		-183 311	-152 319	-166 500	-200 000
Kommunale avgifter	9	-212 190	-56 152	-140 000	-161 000
Ladekostnader EL-bil		-16 642	-13 697	-70 000	-70 000
Energi/fyring		-208 856	-211 885	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-387 288	-410 776	-441 000	-440 000
Andre driftskostnader	10	-471 835	-457 285	-533 500	-545 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 206 479	-1 799 656	-2 422 266	-2 557 000
DRIFTSRESULTAT		522 918	772 199	290 734	221 873
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 740	31 450	21 500	22 000
Finanskostnader	12	-27 233	-46 714	-30 000	-7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 507	-15 264	-8 500	15 000
ÅRSRESULTAT		544 425	756 935	282 234	236 873
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		544 425	586 995		
Reduksjon udekket tap		0	169 940		



A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 867 905, KUNDENR. 7955

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 260	2 251
Forskuddsbetalte kostnader		159 394	150 805
Andre kortsiktige fordringer		0	2 443
Driftskonto OBOS-banken		380 693	229 340
Sparekonto OBOS-banken		661 371	793 988
SUM OMLØPSMIDLER		1 203 718	1 178 827
SUM EIENDELER		1 203 719	1 178 828
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 131 420	586 995
SUM EGENKAPITAL		1 131 420	586 995
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	530 382
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	530 382
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 433	17 747
Leverandørgjeld		33 471	17 920
Påløpte renter		0	3 640
Annen kortsiktig gjeld	15	20 395	22 143
SUM KORTSIKTIG GJELD		72 299	61 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 203 719	1 178 828
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 02.04.2025
Styret i A3 Slottet Boligsameie

Christian Fjeld/s/

Tonje Hovland/s/

Even Tveter/s/

Trine Stensen/s/

Jan Michael Søfting-O'Rourke/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	2 200 838
TV/Internett	442 258
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 643 096

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 420
SUM ANDRE INNETEKTER	1 420

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 766
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 766

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 126 000.



I tillegg har styret fått dekket servering for kr 12 245, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-54 656
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 579
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-73 335

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-182 359
Drift/vedlikehold VVS	-43 519
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 480
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12 414
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 282
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 610
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 900
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 581
Kostnader dugnader	-2 741
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-371 886

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-212 190
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-212 190

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-117 350
Håndverktøy	-917
Annet driftsmateriale	-2 926
Lyspærer og sikringer	-920
Vaktmestertjenester	-243 570
Renhold ved firmaer	-35 533
Andre fremmede tjenester	-14 896
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 245
Andre kontorkostnader	-1 339
Vedlikehold biler/maskiner	-27 531
Bank- og kortgebyr	-4 149
Velferdskostnader	-6 510
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-471 835



10

A3 Slottet Boligsameie

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bankinnskudd	31 653
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	68
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 019
SUM FINANSINTEKTER	48 740

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-27 123
Renter på leverandørgjeld	-109
SUM FINANSKOSTNADER	-27 233

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Gulvvaskemaskin**

Tilgang 2019	168 831
Avskrevet tidligere	-168 830
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-1 400 000
Nedbetalt tidligere	869 618
Nedbetalt i år	530 382
	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**0****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm desember	-20 395
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 395



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 7955 Selskapsnavn: A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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