



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 683 039  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN  
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: 26.03.2025

### 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, 16.04.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 994683039

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 549 513	1 236 536
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 549 513</b>	<b>1 236 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		179 534	223 894
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			4 799
Annen driftskostnad		1 446 757	1 011 261
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 626 291</b>	<b>1 239 954</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-76 778</b>	<b>-3 418</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 379	15 310
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 379</b>	<b>15 310</b>
Annen finanskostnad		53 999	52 488
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53 999</b>	<b>52 488</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 620</b>	<b>-37 178</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-114 399</b>	<b>-40 597</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-114 399</b>	<b>-40 597</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-114 399</b>	<b>-40 597</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-114 399	-40 597
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-114 399</b>	<b>-40 597</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	3
Sum varige driftsmidler		3	3
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3	3
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 720	3 026
Sum fordringer		17 720	3 026
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		446 111	701 337
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		446 111	701 337
Sum omløpsmidler		463 831	704 363
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>463 834</b>	<b>704 366</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		296 300	181 901
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-296 300</b>	<b>-181 901</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-296 300</b>	<b>-181 901</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		712 413	680 451
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>712 413</b>	<b>680 451</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>712 413</b>	<b>680 451</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		296	12 720
Leverandørgjeld		7 654	123 832
Skyldige offentlige avgifter		677	14 289
Annen kortsiktig gjeld		39 094	54 975
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 721</b>	<b>205 816</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>760 134</b>	<b>886 267</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>463 834</b>	<b>704 366</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 358012

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 683 039  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN  
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: 26.03.2025

#### 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, 12.04.2025



Organisasjonsnr: 994 683 039  
BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 549 513	1 236 536
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 549 513</b>	<b>1 236 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		179 534	223 894
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			4 799
Annen driftskostnad		1 446 757	1 011 261
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 626 291</b>	<b>1 239 954</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-76 778</b>	<b>-3 418</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 379	15 310
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 379</b>	<b>15 310</b>
Annen finanskostnad		53 999	52 488
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53 999</b>	<b>52 488</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 620</b>	<b>-37 178</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-114 399</b>	<b>-40 597</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-114 399</b>	<b>-40 597</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-114 399</b>	<b>-40 597</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-114 399	-40 597
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-114 399</b>	<b>-40 597</b>





Udekket tap	296 300	181 901
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-296 300</b>	<b>-181 901</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-296 300</b>	<b>-181 901</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	712 413	680 451
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>712 413</b>	<b>680 451</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>712 413</b>	<b>680 451</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	296	12 720
Leverandørgjeld	7 654	123 832
Skyldige offentlige avgifter	677	14 289
Annen kortsiktig gjeld	39 094	54 975
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>47 721</b>	<b>205 816</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>760 134</b>	<b>886 267</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>463 834</b>	<b>704 366</b>



Organisasjonsnr: 994 683 039  
BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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 2025

## Innkalling

S.nr. 7296

BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN



## Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN

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:

26. mars 2025 kl. 18:00, Gamle klubbhuset på Myhrer Stadion.

### 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.

### Tid og sted

kl. 18:00, Gamle klubbhuset på Myhrer Stadion.

### 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. Utvide balkong 2. etasje.
8. Informasjon om av muggskade i 7-er rekka.
9. Styrets forventning til felleskostnader fremover.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN



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.

Styrets innstilling  
Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak  
Dan Dokken velges

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Dan Dokken foreslått. Protokollvitner blir valgt på møtet



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### Vedlegg

- 1. 7296 - Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 7296 Boligsameiet Tomterstubben.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 66.000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 66.000,-



Sak 7

## Utvide balkong 2. etasje.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er et forslag om å utvide balkongene i 2. etasje slik at den strekker seg under kjøkkenvinduet og frem til naboleiligheten. Samtidig som det etableres levegger mellom leilighetene i 2. etasje.

Dette gjøres på beboere i 2. etasje sin regning hvis de ønsker en slik utvidelse. Styret utarbeider felles tegninger slik at alle balkonger blir like. Alle som ønsker å gjøre dette må søke styret om tillatelse og jobben må utføres av fagfolk godkjent av styret.

Beboer som ønsker dette må selv sende inn søknad til kommunen.

### Styrets innstilling

Det er flere beboere som ønsker å utvide balkongen på baksiden av 2. etasjene. Vi har sett flere sameier som har gjort dette.

Vår vurdering er at utvidelse langs vegg er til liten sjenanse for beboer i 1. etasje, behovet for å etableres flere søyler blir et minimum. Det blir begrenset reduksjon i naturlig lys for beboere i 1. etasje, sammenlignet med å utvide terrassen utover.

Styret stiller seg bak forslaget.

### Forslag til vedtak

Styret foreslår at årsmøtet godkjenner utvidelse av balkonger på baksiden av 2. etasjene.

Sak 8

## Informasjon om av muggskade i 7-er rekka.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med utbedring av mugg i tak på 7-er rekka er vi nødt til å ta opp lån for å utbedre skaden. Foreløpig estimat tilsier at det kommer til å koste minst kr 450 000,- hvis det ikke er spredning. Dette er noe sameiet ikke har likviditet til å betale på stående fot, så vi er nødt til å ta opp lån for å dekke denne kostnaden.

Denne saken er til informasjon, da dette er noe som må gjøres for å begrense skadeomfanget og sikre felles bygningsmasse.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet tar informasjonen til etterretning



Sak 9

## Styrets forventning til felleskostnader fremover.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret forventer økte felleskostnader de neste årene.

Det ble litt støy i sameiet da vi økte felleskostnadene fra 01.01.2025. Derfor ønsker vi nå å varsle at vi forventer å måtte øke felleskostnadene i 2 omganger før neste årsmøte. 1 gang for å dekke kostnaden knyttet til utbedring av takska i 7-er rekka. 1 fra 01.01.2026 basert på vår forventning til kostnadsbildet for 2026.

Det skyldes flere forhold. Noen av de er:

- Vår forventning til årlig prisjustering fra kommune og forsikring som er 2 av våre største kostnader. Samtidig er det en generell prisstigning i samfunnet og alt blir dyrere hvert år. Sameiet kan forvente en årlig justering av felleskostnadene som tilsvarer forventet prisøkning.
- Generelle vedlikeholdskostnader i sameiet. Bygningene og tekniske installasjoner eldes, og siden det ikke er lagt av penger løpende til vedlikehold må uforutsett vedlikehold og skader finansieres gjennom låneopptak. Denne posten er mer usikker, og vil variere ut i fra behovet i sameiet.

Styret kommer etter beste evne til å justere felleskostnadene 1 gang i året, slik at økning av felleskostnader vil gjelde fra januar. Dette for å sikre forutsigbarhet for oss som bor i sameiet. Styret kommer da til å komme med informasjon om dette på Vibbo, slik vi informerte sameiet høsten 2024.

### Styrets innstilling

Styret fremmer denne saken på årsmøtet, slik at vi som et sameie kan ha en konstruktiv dialog rundt felleskostnader og vedlikehold i sameiet vårt.

Styret er til disposisjon etter årsmøte hvis forsamlingen ønsker det.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet tar informasjonen til etterretning

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Det er 2 styremedlemmer som er på valg. Vi har fått 4 kandidater som har sagt seg villig til å sitte i styret.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- David André Bjørnemyr Petersen  
Leilighet 5F
- Gunvor Elisabet Østerby  
Leilighet 9E



- Lars Vidar Amundsen Lien  
Leilighet 11J
- Ulf Stensrud  
Leilighet 1B



## Styrets årsrapport

I denne perioden har styret bestått av David, Fredrik, Lars og Odd Rune. Frank har vært styreleder.

Innledningsvis vil vi takke våre vaktmestere Ulf Østtorp og Ulf Stensrud for samarbeidet og den innsatsen de har gjort for sameiet i løpet av denne perioden. Som tidligere nevnt utfører de bare arbeid som er avtalt med styret, og den jobben de har gjort i 2024 har spart oss for mye kostnader og hjelper oss med å holde felleskostnadene nede.

Vi har i år gjennomført 10 styremøter, i tillegg til løpende samtaler og vurderinger.

Vi har valgt å bruke Vibbo som vår informasjonskanal. Alle nyheter har blitt publisert der, og alle viktige hendelser er også blitt sendt til beboere på SMS.

Det ble avdekket en vannlekkasje i et av takene våre, og i den forbindelse tok vi en inspeksjon av alle tak. Det ble da avdekket at vi manglet flere takstein, og det vare flere ødelagte beslag rundt vinduer og langs vegger som måtte byttes eller utbedres. Dette arbeidet er snart ferdigstilt, og takene er nå tette.

Under takinspeksjonen, ble det også avdekket at rømningsveier ikke er i henhold til krav, og vi er i en prosess med å etablere nye rømningsveier for beboere i 2. etasje.

Det er nedfelt i vedtektene at sameiet har vedlikeholdsplikten på ventilasjonsanleggene. Av løpende vedlikehold er reparasjon og utskifting av slike en av de større kostnadene for sameiet.

Vi har i vår periode byttet alle brannvarslere i sameiet, da dette var på overtid. anbefalt frekvens på slikt vedlikehold er verdt 10. år. Så neste gang det blir utskifting av varslere vil være i 2034.

Det forrige styret startet arbeidet med å utbedre overvannsproblemene ved 11-er rekka. Dette ble gjennomført og avsluttet i forkant av vinteren.

Det ble dessverre utfordringer med brøyting i vinter da vår tidligere brøyter har sluttet å måke. Vi engasjerte en brøyter som lovte å levere en tjeneste han ikke klarte å levere. Vi har nå inngått et nytt samarbeid en ny brøyter og mener han gjør en god jobb, og brøyter tidlig slik at vi kommer på jobb. Vi i styret skal sikre at vi blir prioritert også neste sesong.

Det er dessverre blitt avdekket mugg i takkonstruksjonen i den ene rekka. Vi er gang med å innhente anbud for å utbedre dette så snarlig som mulig. Dette vil bli en vesentlig kostnad for sameiet.



## BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN ORG.NR. 994 683 039, KUNDENR. 7296

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 529 513	1 236 536	1 531 202	1 742 000
Andre inntekter	3	20 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 549 513</b>	<b>1 236 536</b>	<b>1 531 202</b>	<b>1 742 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-113 534	-157 894	-136 000	-70 000
Styrehonorar	5	-66 000	-66 000	-66 000	-66 000
Avskrivninger	14	0	-4 799	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 872	-11 626	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-109 728	-104 350	-110 611	-116 000
Konsulenthonorar	7	-7 775	-22 954	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-642 988	-231 033	-314 000	-599 000
Forsikringer		-163 091	-142 898	-158 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-183 236	-131 836	-179 000	-226 500
Energi/fyring	10	-11 853	-39 657	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-240 592	-229 152	-235 000	-253 000
Andre driftskostnader	11	-80 622	-97 755	-140 200	-149 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 626 291</b>	<b>-1 239 954</b>	<b>-1 415 811</b>	<b>-1 746 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-76 778</b>	<b>-3 418</b>	<b>115 391</b>	<b>-4 500</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	16 379	15 310	1 500	2 000
Finanskostnader	13	-53 999	-52 488	-50 000	-42 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-37 620</b>	<b>-37 178</b>	<b>-48 500</b>	<b>-40 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-114 399</b>	<b>-40 597</b>	<b>66 891</b>	<b>-44 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-114 399	-40 597		



### BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN ORG.NR. 994 683 039, KUNDENR. 7296

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	3	3
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 720	3 026
Driftskonto OBOS-banken		97 804	169 158
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 840
Sparekonto OBOS-banken		348 307	528 339
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>463 831</b>	<b>704 363</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>463 834</b>	<b>704 366</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-296 300	-181 901
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-296 300</b>	<b>-181 901</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	712 413	680 451
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>712 413</b>	<b>680 451</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 294	40 071
Leverandørgjeld		7 654	123 832
Skyldige offentlige avgifter	17	677	14 289
Påløpte renter		296	4 734
Påløpte avdrag		0	7 986
Annen kortsiktig gjeld	18	4 800	14 904
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>47 721</b>	<b>205 816</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>463 834</b>	<b>704 366</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Eidsvoll, 26.02.2025  
Styret i Boligsameiet Tomterstubben

Frank Thorn Hansen/s/

Fredrik Klaseie/s/

David A. B. Petersen/s/

Odd Rune Nygaard/s/

Lars Hagen Fredriksen/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 KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 114 608
TV/Internett	242 352
Lånekostnad	138 864
Huseierforening	35 376
Avregning elbil	-1 687
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 529 513</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ladebokser	20 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>20 000</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-81 200
Påløpte feriepenger	-10 150
Arbeidsgiveravgift	-22 184
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-113 534</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 66 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 872.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 775
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 775</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-124 035
Drift/vedlikehold VVS	-2 153
Drift/vedlikehold elektro	-9 651
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-379 347
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 598
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 204
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-642 988</b>

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

Renovasjonsavgift	-183 236
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-183 236</b>

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

Elektrisk energi	-11 853
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-11 853</b>

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

Lokalleie	-500
Datautstyr	-21 214
Annet driftsmateriale	-339
Lyspærer og sikringer	-839
Snørydding	-48 750
Andre fremmede tjenester	-1 394
Kontor- og datarekvisita	-489
Trykksaker	-1 561
Andre kontorkostnader	-263
Porto	-1 100
Drivstoff	-1 194
Bank- og kortgebyr	-2 980
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-80 622</b>

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

Renter bank	15 808
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	565
Andre renteinntekter	6
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 379</b>

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

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-53 880
Renter på leverandørgjeld	-119
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-53 999</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plentraktor		
Tilgang 2013	17 502	
Avskrevet tidligere	-17 501	1
Gressklipper		
Tilgang 2019	24 000	
Avskrevet tidligere	-19 200	
Avskrevet i år	-4 799	1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2018	7 772	
Avskrevet tidligere	-7 771	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>

**NOTE: 15****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: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2024

-722 424

Nedbetalt i år

10 011

-712 413

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-712 413**

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-677

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-677**

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger

-4 800

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-4 800**

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN.

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-09 23:01:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8BvHE-TL8CH-NM8XV-OIFGT-W7YG6-DAMWW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller den digitale valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 19



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25

Selskapsnummer: 7296 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET TOMTERSTUBBEN

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.