



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 343 896  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NONNEGATA 11  
Forretningsadresse: Nonnegata 11  
0656 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: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

### 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, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		987 820	962 140
<b>Sum inntekter</b>		<b>987 820</b>	<b>962 140</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		75 306	75 306
Annen driftskostnad		847 044	608 061
<b>Sum kostnader</b>		<b>922 350</b>	<b>683 367</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>65 470</b>	<b>278 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 453	16 349
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 453</b>	<b>16 349</b>
Annen finanskostnad		18 419	15 454
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 419</b>	<b>15 454</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 034</b>	<b>895</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>69 504</b>	<b>279 668</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>69 504</b>	<b>279 668</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>69 504</b>	<b>279 668</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 504	279 668
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>69 504</b>	<b>279 668</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>			
Andre fordringer		229 634	289 004
Sum finansielle anleggsmidler		229 634	289 004
Sum anleggsmidler		229 634	289 004
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			6 094
Andre fordringer		39 802	38 417
Sum fordringer		39 802	44 511
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		734 465	704 823
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		734 465	704 823
Sum omløpsmidler		774 267	749 334
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 003 901</b>	<b>1 038 338</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		743 727	674 222
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>743 727</b>	<b>674 222</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>743 727</b>	<b>674 222</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		229 634	289 004
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>229 634</b>	<b>289 004</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>229 634</b>	<b>289 004</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 620	94
Leverandørgjeld		12 953	58 501
Annen kortsiktig gjeld		10 968	16 516
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 541</b>	<b>75 111</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>260 175</b>	<b>364 115</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 003 901</b>	<b>1 038 338</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538004

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 343 896  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NONNEGATA 11  
Forretningsadresse: Nonnegata 11  
0656 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: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

#### 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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 985 343 896  
SAMEIET NONNEGATA 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		987 820	962 140
<b>Sum inntekter</b>		<b>987 820</b>	<b>962 140</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		75 306	75 306
Annen driftskostnad		847 044	608 061
<b>Sum kostnader</b>		<b>922 350</b>	<b>683 367</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>65 470</b>	<b>278 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 453	16 349
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 453</b>	<b>16 349</b>
Annen finanskostnad		18 419	15 454
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 419</b>	<b>15 454</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 034</b>	<b>895</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>69 504</b>	<b>279 668</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>69 504</b>	<b>279 668</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>69 504</b>	<b>279 668</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 504	279 668
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>69 504</b>	<b>279 668</b>



Organisasjonsnr: 985 343 896  
SAMEIET NONNEGATA 11

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		229 634	289 004
Sum finansielle anleggsmidler		229 634	289 004
Sum anleggsmidler		229 634	289 004
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			6 094
Andre fordringer		39 802	38 417
Sum fordringer		39 802	44 511
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		734 465	704 823
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		734 465	704 823
Sum omløpsmidler		774 267	749 334
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 003 901</b>	<b>1 038 338</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		743 727	674 222



Sum opptjent egenkapital	743 727	674 222
Sum egenkapital	743 727	674 222
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	229 634	289 004
Sum annen langsiktig gjeld	229 634	289 004
Sum langsiktig gjeld	229 634	289 004
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 620	94
Leverandørgjeld	12 953	58 501
Annen kortsiktig gjeld	10 968	16 516
Sum kortsiktig gjeld	30 541	75 111
Sum gjeld	260 175	364 115
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 003 901</b>	<b>1 038 338</b>



Organisasjonsnr: 985 343 896  
SAMEIET NONNEGATA 11

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3846

Sameiet Nonnegata 11



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Nonnegata 11

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:

16. april 2024 kl. 18:00, Kafé Saba, Hollendergata 10.

### 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. Forslag til vedteksendring for garasjesameiet § 4
8. Forslag til vedteksendring
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nonnegata 11



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

Rådgiver Margrethe Køhler Eggan er valgt.

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 rådgiver Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg  
1. Årsrapport.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 kr 66 000.



Sak 7

## Forslag til vedtektsendring for garasjesameiet § 4

Forslag fremmet av:

Gerd og Terje Bånerud

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til tilføyelse under vedtekt §4.3 blir ca slik:

"Garasjeplassen kan ikke videreutleies til 3. person". Dvs et leieforhold kan ikke videreutleies av en som selv er leietaker, det er eier av garasjeplassen som selv må forestå utleie, ev ved fullmektig. Dagens mulighet pga manglende presisjon gjør leieforhold i garasjen usikre med tanke på ansvarsforhold ved skrammer, tyverier og som kan bli belastende for øvrige bileiere og styret.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektsendring vedtas som foreslått over.

Sak 8

## Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Oddmund Eikland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Foreslår at årsmøtet som kommer behandler og vedtektsendrer slik at kort tidsleie og leiligheter som leies ut som Airbnb blir begrenset til maks 60 døgn pr år og ikke 90 som ellers gjelder. Likeledes at det blir behandlet og vedtektendret hvordan dette skal innmeldes til styret til enhver tid slik at det kan bli underlagt kontroll.

Årsaken til forslaget er at dette vil ivareta de som bor her fast på en bedre måte enn hva det ellers ville blitt gjort. Håper årsmøtet er enig og legger inn reguleringene i vedtektene for N11 umiddelbart fra årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret ser ikke grunn å begrense korttidsleie fra 90 ned til 60 dager slik situasjonen er i dag. Styret støtter endring i vedtektene slik at korttidsutleie meldes riktig til styret. (registrering av leietager).

Forslag til vedtak

Kort tidsleie og leiligheter som leies ut som Airbnb blir begrenset til maks 60 døgn pr år.



Sak 9

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bernhard Azinger	Haugan Nord 7
Styremedlem	Solveig Torunn Dahl	Nonnegata 11
Styremedlem	Ole Kristian Nordsveen	Nonnegata 11
Styremedlem	Dan Svoboda	Nonnegata 11

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Nonnegata 11

Sameiet består av 20 seksjoner.

Sameiet Nonnegata 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985343896, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233        289

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

Sameiet Nonnegata 11 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 BDO AS.



## STYRETS ARBEID

Siden sist generalforsamling har det vært gjennomført fem styremøter og tre beslutninger som er tatt over telefon og verifisert i styreprotokoll under påfølgende møte. Løpende dialog om det praktiske arbeid og oppfølging av saker som har vært behandlet i styret har foregått på epost.

Følgende rutinesaker har vært behandlet:

- Godkjenning av nye eiere
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Internkontroll/HMS
- Løpende vedlikehold
- Generelt styrearbeid, samt fokus på kommunikasjon med sameierne

Av andre viktige saker kan nevnes:

- Inngått avtale med ny vaktmester.
- Ny motor og styreenhet for garasjeporten
- Etablert informasjons-deling gjennom nyhetsbrev som kommer på e-post med jevne mellomrom
- Vedlikeholdsplan er etablert jfr. tilstandsrapport fra Opak
  - igangsettelse av armering/ garasje rehabiliterings prosjekt, innhentet anbud og signert avtale av entreprenør
  - Rens av takrenner
  - beskjæring av bjørketreet mot Nonnegata 11
  - ny utelampe ved sykkelboden

Styret er ikke involvert i rettslige tvister som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet



## 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 743 725.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 365 000 til større vedlikehold som blant annet inkluderer garasje/betongrehabilitering.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret.

### 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 Sameiet Nonnegata 11.

### Lån

Sameiet Nonnegata 11 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NONNEGATA 11

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NONNEGATA 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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. Betyggende 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 DokumentID: 3M12P-QS7M3-4G6M4-IBVJ-8XWEP-SD13U



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-21 10:17:19 UTC



Penneo DokumentID: 3M2P-Q57M3-4G6M4-IBVJ-8XWEP-SD13U

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 22

Årsrapport.pdf



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	854 136	822 456	986 977	1 066 000
Garasje	15	133 684	132 684	0	0
Andre inntekter		0	7 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>987 820</b>	<b>962 140</b>	<b>986 977</b>	<b>1 066 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 306	-9 306	-9 306	-9 306
Styrehonorar	4	-66 000	-66 000	-66 000	-66 000
Revisjonshonorar	5	-12 275	-12 329	-10 000	-13 000
Regnskapsførerhonorar		-58 094	-33 104	-36 000	-80 000
Konsulenthonorar	6	-25 000	42 477	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-262 768	-137 664	-3 225 000	-3 365 000
Forsikringer		-91 526	-87 317	-90 000	-102 000
Kommunale avgifter	8	-145 931	-121 463	-158 260	-171 300
Energi/fyring		-20 432	-23 609	-22 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 801	-100 359	-111 000	-111 000
Andre driftskostnader	9	-125 218	-134 693	-131 000	-125 006
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-922 350</b>	<b>-683 367</b>	<b>-3 918 566</b>	<b>-4 124 612</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>65 470</b>	<b>278 773</b>	<b>-2 931 589</b>	<b>-3 058 612</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	22 453	16 349	13 847	0
Finanskostnader	11	-18 419	-15 454	-13 847	-16 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 034</b>	<b>895</b>	<b>0</b>	<b>-16 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>69 504</b>	<b>279 668</b>	<b>-2 931 589</b>	<b>-3 074 612</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		69 504	279 668		



Sameiet Nonnegata 11

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	12	229 634	289 004
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>229 634</b>	<b>289 004</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		77	0
Kundefordringer		0	6 094
Forskuddsbetalte kostnader		39 725	38 417
Driftskonto OBOS-banken		731 807	702 233
Skattetrekkskonto OBOS-banken		60	60
Sparekonto OBOS-banken		2 599	2 531
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>774 267</b>	<b>749 334</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 003 901</b>	<b>1 038 338</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		743 727	674 223
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>743 727</b>	<b>674 223</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	229 634	289 004
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>229 634</b>	<b>289 004</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 485	10 545
Leverandørgjeld		12 953	58 501
Påløpte renter		1 572	94
Påløpte avdrag		5 048	0
Annen kortsiktig gjeld	14	4 483	5 971
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>30 541</b>	<b>75 111</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 003 901</b>	<b>1 038 338</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2024



Sameiet Nonnegata 11

Styret i Sameiet Nonnegata 11

Bernhard Azinger

Dan Svoboda

Ole Kristian Nordsveen

Solveig Torunn Dahl

## 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	666 936
TV	110 940
Lån	76 278
Trappevask	76 020
Feieravgift	240
Lånekostnad 1	-76 278
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>854 136</b>



**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -9 306

**SUM PERSONALKOSTNADER -9 306**

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: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 66 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 275.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS -25 000

**SUM KONSULENTHONORAR -25 000**

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -8 997

Drift/vedlikehold elektro -14 474

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -34 345

Drift/vedlikehold heisanlegg -140 715

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -14 610

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -46 431

Kostnader dugnader -3 197

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -262 768**

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -105 898

Feieavgift -128

Renovasjonsavgift -39 906

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -145 931**



Sameiet Nonnegata 11

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 217
Vaktmestertjenester	-48 077
Renhold ved firmaer	-68 251
Andre fremmede tjenester	-234
Andre kontorkostnader	-1 108
Kontingenter	-2 990
Bank- og kortgebyr	-2 341
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-125 218</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 912
Renter av sparekonto i OBOS-banken	68
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	77
Andre renteinntekter	18 396
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>22 453</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 396
Renter på leverandørgjeld	-23
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-18 419</b>

**NOTE: 12**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån sameiere	
Opprinnelig 2017	1 200 000
Innfridd tidligere fra seksjonseiere	-557 914
Nedbetalt tidligere	-353 082
Nedbetalt i år	-59370
	229 634
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>229 634</b>

**NOTE: 13**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	910 996
Nedbetalt i år	59 370
	-229 634
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-229 634</b>



Sameiet Nonnegata 11

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto lån sameierne	-4 483
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 483</b>

**NOTE: 15**

**GARASJER**

**INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	124 380
Boder	8 304
Portåpner	1 000
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>133 684</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Diverse materielle kostnader 100 %	-46 431
Andel styrehonorar og arbeidsgiveravgift 25 %	-18 827
Andel forretningsførerhonorar/revisjon 10%	-7 037
Andel vaktmester 50 % av totalkostand vaktmester	-24 039
Garasjefeing	0
Andel forsikring 20 % av forsikringskostnaden	-18 305
Andel strøm 25 % av total strømkostnad	-5 108
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-119 746</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>13 938</b>
---------------------	---------------



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 11544222. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

### Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017 Utskifting av vinduer og dører



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 3846 Selskapsnavn: Sameiet Nonnegata 11

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.