



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 088 570
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 532 328	1 487 652
Sum inntekter		1 532 328	1 487 652
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 997 474	1 136 587
Sum kostnader		2 043 114	1 182 227
Driftsresultat		-510 786	305 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 785	
Sum finansinntekter		1 785	0
Annen finanskostnad			184
Sum finanskostnader		0	184
Netto finans		1 785	-184
Ordinært resultat før skattekostnad		-509 001	305 241
Ordinært resultat etter skattekostnad		-509 001	305 241
Årsresultat		-509 001	305 241
Totalresultat		-509 001	305 241
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-509 001	305 241
Sum overføringer og disponeringer		-509 001	305 241



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		182 223	146 307
Sum fordringer		182 223	146 307
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		686 647	1 047 413
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		686 647	1 047 413
Sum omløpsmidler		868 870	1 193 720
SUM EIENDELER		868 870	1 193 720

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		584 054	1 093 055
Sum opptjent egenkapital		584 054	1 093 055
Sum egenkapital		584 054	1 093 055
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		218 276	10 948
Annen kortsiktig gjeld		66 540	89 716
Sum kortsiktig gjeld		284 816	100 665
Sum gjeld		284 816	100 665
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		868 870	1 193 720



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376781

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 088 570
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 999 088 570
SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 532 328	1 487 652
Sum inntekter		1 532 328	1 487 652
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 997 474	1 136 587
Sum kostnader		2 043 114	1 182 227
Driftsresultat		-510 786	305 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 785	
Sum finansinntekter		1 785	0
Annen finanskostnad			184
Sum finanskostnader		0	184
Netto finans		1 785	-184
Ordinært resultat før skattekostnad		-509 001	305 241
Ordinært resultat etter skattekostnad		-509 001	305 241
Årsresultat		-509 001	305 241
Totalresultat		-509 001	305 241
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-509 001	305 241
Sum overføringer og disponeringer		-509 001	305 241



Organisasjonsnr: 999 088 570
SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		182 223	146 307
Sum fordringer		182 223	146 307
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		686 647	1 047 413
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		686 647	1 047 413
Sum omløpsmidler		868 870	1 193 720
SUM EIENDELER		868 870	1 193 720
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		584 054	1 093 055
Sum opptjent egenkapital		584 054	1 093 055



Sum egenkapital	584 054	1 093 055
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	218 276	10 948
Annen kortsiktig gjeld	66 540	89 716
Sum kortsiktig gjeld	284 816	100 665
Sum gjeld	284 816	100 665
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	868 870	1 193 720



Organisasjonsnr: 999 088 570
SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37

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 2023

Sameiet Norderhovgata 25-37

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 24. april 2023

Selskapsnummer: 2974





Velkommen til årsmøte i Sameiet Norderhovgata 25-37

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 24. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2974>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Norderhovgata 25-37



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

Forslag til vedtak

OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gro Walø- Syversen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 2974 Årsrapport til styrerommet fra styret med beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frode Borgås	Norderhovgata 37
Styremedlem	Nicoline Bjerge	Norderhovgata 37
Styremedlem	Gro Walø-Syversen	Norderhovgata 37

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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 Norderhovgata 25-37

Sameiet består av 39 seksjoner.

Sameiet Norderhovgata 25-37 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999088570, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

231 421

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

Sameiet Norderhovgata 25-37 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PKF ReVisjon AS.



Styrets arbeid

Styremøter og arbeidsform

Det ble avholdt sju styremøter i 2022. Utover dette hadde styret løpende kommunikasjon på digitale plattformer.

Årsmøter og oppfølging av årsmøtesaker

Det ble gjennomført to årsmøter i 2022. Det ordinære årsmøtet ble avholdt i april. Her ble årsrapport og årsregnskap for foregående år godkjent. I tillegg ble det valgt styreleder og to styremedlemmer.

I september ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte. Her ble det bestemt at sameiet skal rehabilitere garasjelegget og bakgården for å få slutt på de pågående vannlekkasjene. Det ble besluttet at prosjektet skal finansieres ved at sameiet tar opp et lån og at lånekostnadene belastes alle, etter sameiebrøken. I etterkant av møtet søkte styret om et finansieringsbevis. Dette gikk i orden i januar 2023. Usbl prosjekt, som administrerer rehabiliteringen, innhentet tilbudt fra tre entreprenører vinteren 2022/2023. I tillegg ble det laget tegninger for mulig utforming av bakgården. Det vil avholdes et eget sameiermøte i 2023 for å diskutere rehabiliteringen.

På det ekstraordinære årsmøtet ble også husleien, og fordelingen av denne, diskutert. Det ble besluttet at husleien for 2023 fordeles på denne måten:

- Service og strøm for heiser og ventilasjon belastes kun blokkene, etter innbyrdes brøk. Strøm vil her tilsvare 55 prosent av de totale strømutfgiftene (30% av totalt strømforbruk for ventilasjon og 25% for heiser).
- Renhold og matteleie belastes blokkene og mellombyggene med fellesinngang, etter innbyrdes brøk.
- Alle andre utgifter belastes alle, etter brøk.

For mer informasjon om sakene som ble diskutert på årsmøtene vises det til innkallinger og protokoller som er publisert på sameiets nettside (www.vibbo.no/norderhovgata-25-37).

Nye heisalarmer

Styret besluttet i 2021 å kjøpe nye heisalarmer. De gamle alarmene var ikke tilknyttet det nye mobilnettet og ville sluttet å virke om de ikke hadde blitt erstattet med nye. De nye alarmene ble installert våren 2022.

Nytt lysanlegg i garasjen

I februar 2022 sluttet lysene i garasjen å lyse. Årsaken var jordfeil på anlegget. Anlegget var uansett gammelt og styret besluttet derfor å installere nye armaturer med strømbesparende lysstoffrør.

Nye heisdører i Norderhovgata 25

Heisen i Norderhovgata 25 hadde driftsproblemer hele høsten 2022. Problemene skyldes at sjaktdørene er utslitte og ikke lenger lar seg reparere. I desember besluttet derfor styret å kjøpe nye dører. Disse installeres våren 2023.

Dugnad

Det ble gjennomført dugnad våren 2022.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er **kr 1 532 328**.

Driftskostnadene er **kr 2 043 114**. Dette er om lag **kr 280 000** høyere enn budsjettert og skyldes i realiteten nyttlysanlegg i garasjen og betalt forskudd på nye heisdører. Posten for bruk av konsulenter (se note 6) er langt høyere i regnskapet for 2022 enn i budsjettet. Det skyldes at kostnadene til forprosjektet som kartla behovet for rehabilitering av garasjen og bakgården ble budsjettert på posten for vedlikehold, men regnskapsført på posten for konsulenter.

Resultat

Årets resultat **kr -509 001** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapitalen.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 584 054**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 10 065 000. Det meste av dette er knyttet til rehabilitering av garasjen og bakgården. Dette prosjektet ble vedtatt på det ekstraordinære årsmøtet høsten 2022 og vil hovedsakelig finansieres med lån fra OBOS banken. Følgen av dette er at driftsresultatet i budsjettet for 2023 viser et svært stort underskudd, som altså reflekterer lånebehovet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi har likevel lagt inn en økning i energikostnadene i budsjettet for 2023 for ha en margin og dermed redusere sannsynligheten for å måtte sette husleien opp i løpet av året.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Norderhovgata 25-37.

Lån

Sameiet Norderhovgata 25-37 planlegger å ta opp lån i OBOS banken i 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for året 2023.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &
rådgivning

Til årsmøtet i
Sameiet Norderhovgata 25 - 37

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2022

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Norderhovgata 25 - 37 som viser et underskudd på kr 509 001. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 omfatter årsrapport for 2022. 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

Tel • +47 22 78 28 00 • www.pkf.no

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisor nr. 983 773 370

Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg
Vedlegg 9
hvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskaps medlem eller annet selskap i nettverket med beretning.pdf



PKF ReVisjon AS

PKF

Revisjon &
rådgivning

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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. Styret 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 revisjon 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 15.mars 2023

PKF REVISJON AS

Jo-Inge Knutsen

statsautorisert revisor



SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37 ORG.NR. 999 088 570, KUNDENR. 2974

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 532 328	1 487 652	1 532 000	2 069 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 532 328	1 487 652	1 532 000	2 069 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-15 250	-9 750	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-80 525	-78 255	-85 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-354 321	-8 614	-5 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-1 550	-1 550
Drift og vedlikehold	7	-556 813	-96 941	-582 800	-10 065 000
Forsikringer		-113 682	-107 703	-125 000	-138 000
Kommunale avgifter	8	-317 504	-307 047	-330 000	-385 000
Energi/fyring		-277 368	-273 201	-310 000	-358 000
TV-anlegg/bredbånd		-155 304	-141 200	-145 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-126 707	-113 877	-124 500	-127 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 043 114	-1 182 227	-1 764 850	-11 380 550
DRIFTSRESULTAT		-510 786	305 425	-232 850	-9 311 550
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 785	0	0	0
Finanskostnader		0	-184	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 785	-184	0	0
ÅRSRESULTAT		-509 001	305 241	-232 850	-9 311 550
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	305 241		
Fra opptjent egenkapital		-509 001	0		



SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37 ORG.NR. 999 088 570, KUNDENR. 2974

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 450	0
Forskuddsbetalte kostnader		176 773	146 307
Driftskonto OBOS-banken		686 647	1 047 413
SUM OMLØPSMIDLER		868 870	1 193 720
SUM EIENDELER		868 870	1 193 720
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		584 054	1 093 055
SUM EGENKAPITAL		584 054	1 093 055
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 852	29 528
Leverandørgjeld		218 276	10 949
Påløpte kostnader		48 688	0
Annen kortsiktig gjeld		0	60 188
SUM KORTSIKTIG GJELD		284 816	100 665
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		868 870	1 193 720
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2023

Styret i Sameiet Norderhovgata 25 - 37

Frode Borgås /s/

Nicoline Bjerge /s/

Gro Walø-syversen /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 532 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 532 328

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 250.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 026
USBL konsulent tjenester forprosjekt garasje og hageanlegg	-128 250
B Consult AS	-5 438
Trifolia AS	-209 607
SUM KONSULENTHONORAR	-354 321

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 075
Drift/vedlikehold elektro	-25 665
Drift/vedlikehold heisanlegg	-315 527
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 429
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 644
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-156 478
Kostnader dugnader	-1 996
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-556 813

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-143 598
Renovasjonsavgift	-173 906
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-317 504

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 420
Container	-4 413
Vaktmestertjenester	-26 245
Renhold ved firmaer	-81 706
Andre fremmede tjenester	-468
Trykksaker	-1 120
Andre kontorkostnader	-2 747
Porto	-820
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 969
Velferdskostnader	-149
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-126 707

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 454
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	331
SUM FINANSINNTEKTER	1 785



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1415751. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Vask av tak.	Gjelder tak over Norderhovgata 27-35.
2019	Oppussing av oppgang.	Gjelder tak over Norderhovgata 31.
2019	Nytt callinganlegg.	
2020	Nytt ventilasjonsaggregat.	Utskiftning av ventilasjonsaggregatet som drifter ventilasjonssystemet i Norderhovgata 25 og 37.
2021	Utskifting av heisalarmer.	Bestilt høsten 2021 – gjennomført januar 2022. Gjelder Norderhovgata 25 og 37.
2022	Utskifting av lysanlegg i garasjen.	Gjennomført mars 2022.
2021-2023	Stanse lekkasje til garasje og rehabilitering bakgård.	Forprosjekt påbegynt i januar 2022. Arbeid planlagt til vår/sommer 2023.
2023	Utskifting av heisdører. Rens av ventilasjonskanaler. Utskifting av vinduer.	Gjelder Norderhovgata 25. Foreløpig utsatt på ubestemt tid. Ikke tidfestet.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 20.04.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 24.04.23

Selskapsnummer: 2974 **Selskapsnavn:** Sameiet Norderhovgata 25-37

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Gro Walø- Syversen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40 000

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.