



# Brønnøysundregistrene

---

## **Brønnøysundregistrene**

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	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 740 046	1 489 269
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 740 046</b>	<b>1 489 269</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 628
Annen driftskostnad		1 351 836	1 319 279
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 397 476</b>	<b>1 364 907</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>342 570</b>	<b>124 362</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		868	322
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>868</b>	<b>322</b>
Annen finanskostnad		110	2 914
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>110</b>	<b>2 914</b>
<b>Netto finans</b>		<b>758</b>	<b>-2 592</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>343 328</b>	<b>121 770</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>343 328</b>	<b>121 770</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>343 328</b>	<b>121 770</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>343 328</b>	<b>121 770</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		343 328	121 770
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>343 328</b>	<b>121 770</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		145 854	138 838
Sum fordringer		145 854	138 838
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		693 693	364 449
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		693 693	364 449
Sum omløpsmidler		839 547	503 287
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>839 547</b>	<b>503 287</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</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		787 815	444 487
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>787 815</b>	<b>444 487</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>787 815</b>	<b>444 487</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 040	28 137
Annen kortsiktig gjeld		29 693	30 664
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 733</b>	<b>58 801</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 733</b>	<b>58 801</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>839 547</b>	<b>503 287</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 649063

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 999 088 570  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Postboks 6666, St. Olavs Plass  
0129 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 23.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 28.08.2021



Organisasjonsnr: 999 088 570  
SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 740 046	1 489 269
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 740 046</b>	<b>1 489 269</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 628
Annen driftskostnad		1 351 836	1 319 279
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 397 476</b>	<b>1 364 907</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>342 570</b>	<b>124 362</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		868	322
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>868</b>	<b>322</b>
Annen finanskostnad		110	2 914
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>110</b>	<b>2 914</b>
<b>Netto finans</b>		<b>758</b>	<b>-2 592</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		<b>343 328</b>	<b>121 770</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		<b>343 328</b>	<b>121 770</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>343 328</b>	<b>121 770</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>343 328</b>	<b>121 770</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		343 328	121 770
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>343 328</b>	<b>121 770</b>



Organisasjonsnr: 999 088 570  
SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<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>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		145 854	138 838
Sum fordringer		145 854	138 838
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		693 693	364 449
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		693 693	364 449
Sum omløpsmidler		839 547	503 287
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>839 547</b>	<b>503 287</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		787 815	444 487
Sum opptjent egenkapital		787 815	444 487



Sum egenkapital	787 815	444 487
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	22 040	28 137
Annen kortsiktig gjeld	29 693	30 664
Sum kortsiktig gjeld	51 733	58 801
Sum gjeld	51 733	58 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	839 547	503 287



Organisasjonsnr: 999 088 570  
SAMEIET NORDERHOVGATA 25 - 37

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** 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  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Sameiet Norderhovgata 25-37

Digitalt årsmøte avholdes 20. mai - 23. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Norderhovgata 25-37. Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/2974>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Norderhovgata 25-37**

Frode Borgås

Nicoline Bjerge

Gro Walø-Syversen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret har foreslått Frida Fostvedt og Helmin Taso som protokollvitner

**Forslag til vedtak**

Frida Fostvedt og Helmin Taso blir valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000 iht. budsjett for 2021.

**Styrets innstilling**

Styrets honorar settes til kr 40.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40.000.



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Årsmøterapport 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 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

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 med følgende adresse:

Norderhovgata 25  
Norderhovgata 27  
Norderhovgata 29  
Norderhovgata 31  
Norderhovgata 33  
Norderhovgata 35  
Norderhovgata 37

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PKF ReVisjon AS.



## Styrets arbeid

### **Ekstraordinært årsmøte**

Det ble gjennomført et ekstraordinært årsmøte høsten 2020. Dette var nødvendig for å velge et nytt styremedlem fordi et annet trådte ut av styret pga. flytting.

### **Ekstra husleieinnbetalinger**

Styret bestemte for ett år siden at sameiet skulle foreta en ekstra kapitalinnkalling i 2020. Innbetalingen ble gjennomført ved at husleien ble doblet i juni og i oktober. Dette skulle være med på å finansiere gjennomførte og pågående utbedringer i sameiet. Alt dette ble det sendt ut informasjon om til eiere og beboere i april 2020.

### **Ventilasjonsanlegget**

Sommeren 2020 ble ventilasjonsaggregatet skiftet ut. Det nye anlegget ble levert av AF-Gruppen og kostet i underkant av kroner 400 000. Dette inkluderte arbeid med installasjon og fjerning av det gamle anlegget. Planlagt kanalrens ble utsatt inntil videre.

### **Lekkasje i bakgården**

Vannlekkasjen i bakgården forverret seg kraftig i løpet av sommeren 2020. Problemet var godt synlig for alle som var innom garasjen på dager med regn. På høsten gjorde Protan AS to forsøk på å tette lekkasjen. Det var ikke vellykket og lekkasjen pågår derfor fremdeles. Den kan potensielt føre til skader på ventilasjonsaggregatet og det elektriske anlegget i garasjen under bakgården. Videre kan den føre til skader i betongfundamentene i bygningene ved at armeringen rustet opp. Dessuten øker den faren for problemer knyttet til fukt i boligene. Å få gjort noe med de grunnleggende årsakene til lekkasjen er høyt på styrets prioriteringsliste. I budsjettet for 2021 er det satt av en betydelig sum til dette – se posten drift og vedlikehold under driftskostnader i resultatoppstillingen. Dersom det skulle bli behov for ytterligere finansiering, vil styret vurdere om det bør tas opp et lån eller om det må gjøres en ny kapitalinnkalling.

### **Taklekkasjer**

Det var to lekkasjer på takkonstruksjonen på blokken i Norderhovgata 37 i perioden – én før og én etter jul. Disse ble utbedret, men slike hendelser illustrere, sammen med bakgårdslekkasjen, at det er et betydelig rehabiliteringsbehov i sameiet.

### **Andre større tiltak**

Eiere og beboere fremmer ofte uformelle ønsker til styret om forskjellige typer tiltak. For eksempel har det kommet forespørsler om utskifting av vinduer og installering av opplegg for lading av elbil i garasjen. Styret vil foreløpig ikke prioritere disse. Å skifte ut vinduer i sameiet vil være relativt kostbart og budsjettet gir ikke rom for et slik tiltak nå. Å installere nye elanlegg i garasjen før vannlekkasjen er utbedret, kan styret heller ikke gå inn for.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 740 046.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 397 476.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 343 328 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 787 814.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det for 2021 budsjettet med kr 1 000 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med økte energikostnader for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Norderhovgata 25-37.

### Lån

Sameiet Norderhovgata 25-37 har lån ingen lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &  
rådgivning

Til årsmøtet i  
**Sameiet Norderhovgata 25-37**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Norderhovgata 25-37 som viser et overskudd på kr 343 328. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

Tel • +47 22 78 28 00 • [www.pkf.no](http://www.pkf.no)

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisornr. 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 ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF ReVisjon AS

**PKF**

Revisjon &  
rådgivning

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 12. mars 2021

PKF REVISJON AS

Jø-Inge Knutsen

statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 735 592	1 489 269	1 488 000	1 488 000
Andre inntekter	3	4 454	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 740 046</b>	<b>1 489 269</b>	<b>1 488 000</b>	<b>1 488 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 638	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-39 990	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-9 375	0	-9 000	-9 700
Forretningsførerhonorar		-76 088	-78 095	-75 000	-78 000
Konsulenthonorar	7	-8 396	-13 250	-5 000	-5 000
Kontingenter		0	0	-1 550	-1 550
Drift og vedlikehold	8	-495 207	-477 295	-630 000	-1 000 000
Forsikringer		-99 713	-45 358	-100 000	-105 000
Kommunale avgifter	9	-303 330	-283 204	-315 000	-315 000
Energi/fyring		-116 254	-171 100	-175 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 838	-133 717	-140 000	-145 000
Andre driftskostnader	10	-104 635	-117 257	-117 500	-132 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 397 476</b>	<b>-1 364 904</b>	<b>-1 614 050</b>	<b>-2 012 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>342 570</b>	<b>124 365</b>	<b>-126 050</b>	<b>-524 750</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	868	322	0	0
Finanskostnader	12	-110	-2 914	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>758</b>	<b>-2 592</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>343 328</b>	<b>121 774</b>	<b>-126 050</b>	<b>-524 750</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		343 328			



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 654	0
Forskuddsbetalte kostnader		141 200	138 838
Driftskonto OBOS-banken		693 693	0
Innestående i andre banker		0	364 449
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>839 547</b>	<b>503 287</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>839 547</b>	<b>503 287</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		787 815	444 487
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>787 815</b>	<b>444 487</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 833	30 664
Leverandørgjeld		22 040	28 137
Annen kortsiktig gjeld	13	14 860	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>51 733</b>	<b>58 801</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>839 547</b>	<b>503 287</b>
Pantstillelse			
Garantiansvar			

Oslo, 12.03.2021  
Styret i Sameiet Norderhovgata 25 - 37

Frode Borgås/s/

Nicoline Bjerger/s/

Dag Gladmann Sørheim/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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 487 652
Kapitalinnkalling	247 940
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 735 592</b>

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

Korrigeringer på reskonto	4 454
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 454</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 396
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 396</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-47 579
Drift/vedlikehold VVS	-3 669
Drift/vedlikehold elektro	-7 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 440
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 852
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-394 637
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 848
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 683
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-495 207</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-132 851
Renovasjonsavgift	-170 479
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-303 330</b>

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

Lokalleie	-1 000
Container	-5 090
Lyspærer og sikringer	-944
Vaktmestertjenester	-18 729
Renhold ved firmaer	-72 874
Andre kontorkostnader	-580
Telefon, annet	-117
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 251
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-104 635</b>



11

Sameiet Norderhovgata 25-37

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	220
Renter av innskudd i andre banker	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	645
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>868</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-79
Andre rentekostnader	-31
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-110</b>

**NOTE: 13**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-14 860
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-14 860</b>



## Annem informasjon om sameiet

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig



Sak 5

## Forslag til vedtektsendring

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene beskrives i det følgende.

Ny bestemmelse under 2-2 om ervervsbegrensning

Tilføyelse etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»: «Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny bestemmelse under 2-3 om rettslig disposisjonsrett

Følgende tas inn som et nytt tredje ledd: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Endret bestemmelse under 2-3 om informasjonsplikt:

Siste ledd skal lyde: «Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover korttidsutleie iht. tredje ledd (her vises det til den nye bestemmelsen om korttidsutleie over). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

### Styrets innstilling

Styret foreslår å vedta vedtektsendringene. Ta kontakt med styreleder for å få tilsendt nåværende vedtekter .

### Forslag til vedtak

Vedtektsendringene vedtas.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.